Dosarul nr. 2r-1632/*****
2-21075718-02-25r-1305*****
*Judecătoria *****, sediul Centru judecător Brăgaru Alina*

D E C I Z I E

07 noiembrie 20***** **mun. *****

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curţii de Apel *****

În componența:
Preşedintele completului, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Viorica Mihaila şi Angela Braga

examinând, fără participarea părților, recursul declarat de avocatul ***** în interesele S.R.L. „*****”,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „*****” împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenienți accesorii executorul judecătoresc *****, S.R.L. ”***** *****” și ***** privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020,

împotriva încheierii Judecătoriei *****, sediul Centru din 19 aprilie 20***** prin care cererea a fost respinsă,

c o n s t a t ă:

La data de 14 mai 2021 S.R.L. „*****” prin intermediul avocatului ***** a depus cererea de chemare în judecată împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenient accesoriu executorul judecătoresc ***** privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020.

În ședință de judecată din 21 septembrie 2022, au fost atrași în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului - ***** cât și intervenientul accesoriu de partea reclamantului - S.R.L. ”***** *****”.

Reclamanta S.R.L. „*****” consideră procesul-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020 ilegal, realizat cu încălcarea normelor din Codul de Executare din care considerente urmează a fi anulat.

Susține reclamantul că, prin contractul de credit nr. CR1-2056/OC din 22.08.2017, S.A. ”Comerțbank” a creditat SRL ”***** Grup” cu suma de *****,00 Dolari SUA cu scadență la 22 august 2020. În scopul garantării executării obligației asumate prin contractul dat, S.R.L. ”*****”, în caliate de garant ipotecar, a încheiat cu SA ”Comerțbank” contractul nr. 1942 întocmit de

notarul *****, prin care a fost ipotecat bunul imobil cu nr. cadastral – ***** cu suprafața de ***** m.p. din mun. *****, str. ***** ***** nr. *****.

Prin contractul de cesiune a creanței din 02.04.2020, cesionarul O.C.N. ”***** *****” a preluat de la B.C.”Comerțbank” S.A. creanța rezultată din contractul de credit nr. 2056/OC din 22 august 2017 în sumă de *****,00 Dolari SUA.

La data de 13 aprilie 2020, prin încheierea nr.065-77/20 executorul judecătoresc ***** a intentat procedura de executare a documentului executoriu – contractul de ipotecă investit cu formulă executorie din 28 august 2017.

Potrivit raportului de evaluare nr. 20/002 din 18 mai 2020, efectuat de SRL „***** *****” la comanda creditorului ipotecar O.C.N. “***** *****” S.R.L., bunul ipotecat a fost evaluat la suma de *****,00 lei.

Indică faptul că potrivit procesului-verbal de transmitere a bunului nr. 065-77/20 din 05 mai 2020, executorul judecătoresc ***** a transmis bunul în posesia creditorului ipotecar O.C.N. “***** *****” S.R.L., iar ulterior, în baza procesul-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10 iunie 2020, bunul a fost adjudecat de către ofertantul ***** cu suma de *****,00 lei.

Susține că, de către executor au fost încălcate prevederile art. art. 24^1 alin. (4) și 132 alin. (1) al Codului de Executare, astfel, de către executor a fost stabilit unilateral prețul de vânzare la licitație și se remarcă faptul că prețul bunului a fost diminuat nejustificat cu suma de *****,00 lei de la prețul de evaluare de *****,00 lei.

S.R.L. ”*****” susține că prețul bunului imobil este diminuat nejustificat inclusiv prin raportul de evaluare propus de creditor, efectuat prin intermediul ”***** *****” S.R.L., în acest sens evidențiază raportul de evaluare la etapa de ipotecare, efectuat de ”*****-CV” S.R.L., care a stabilit valoarea acestuia de *****,00 lei.

Concluzionează că, prețul inițial al bunului imobil ipotecat scos la licitația din 10 iunie 2020 a fost diminuat nejustificat cu suma de *****,00 lei, fără acordul debitorului (garantului ipotecar) S.R.L. „*****” de către pârâtul O.C.N. ”***** Housc” S.R.L. având calitatea de creditor ipotecar şi executorul judecătoresc *****, cu încălcarea art. 24^1 Cod de executare, inclusiv cu adjudecarea acestuia către *****, care este administratorul şi fondatorul creditorului ipotecar O.C.N. ”***** *****” S.R.L., astfel identifică un interes ascuns a creditorului.

Indică faptul că în temeiul art. 136 alin. (1-5) Cod de executare, art. 510 alin. (2), art. 446 alin. (1) Cod civil, executorul judecătoresc era obligat ca, ulterior întocmirii procesului verbal cu privire la licitație din 10.06.2020 prin care a fost adjudecat bunul imobil cu nr. cadastral *****, să transmită instanței de judecată în a cărei circumscripție se află sediul biroului său copia procedurii de executare pentru confirmarea procesului – verbal cu privire la licitație, iar instanța de

judecată urma să constate legalitatea desfășurării licitației, pronunțând în acest sens o încheiere motivată, sau în cazul în care avea să constate neregularități în procedura de desfășurare a licitației care nu pot fi înlăturate de îndată, măsurile pe care executorul judecătoresc urmează să le întreprindă. În cazul în care judecătorul nu confirma procesul verbal al licitației, executorul judecătoresc urma să dispună desfășurarea unei licitații repetate.

Afirmă că, executorul judecătoresc *****, a încălcat procedura de confoirmare a rezultatelor licitației din 10.06.2020, prevăzută de art. 136 alin. (1) – (5) Cod de executare, deoarece la materialele cauzei nu se regăsesc acte confirmative, la caz demersul înaintat de executorul judecătoresc în instanță de judecată cât și a încheierii instanței de judecată prin care a fost confirmate sau nu rezultatele procesului verbal cu privire la licitație nr. 065-77/20 din 10 iunie 2020.

Concluzionează că, încălcarea procedurii de confirmare a rezultatelor licitației din 10.06.2020, prevăzute de art. 136 alin. (1-5) al Codului de executare, de către executorul judecătoresc *****, prin care a fost adjudecat bunul imobil cu nr. cadastral *****, atrage în mod inevitabil nulitatea procesului verbal cu privire la licitație nr. 065-77/20 din 10.06.2020.

Bazându-se pe prevederile art. art. 241 , art. 132 alin. (l), 136 alin. (1) – (5), art. 65 alin. (1). art. 161 alin.(l) al Codului de Executare, art. 510 alin. (2), 446 alin. (1) Cod civil a solicitat admiterea cererii și anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10 iunie 2020, întocmit de executorul judecătoresc *****, prin care bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** m.p. situat în mun. *****, str. ***** *****, nr. *****, ce aparţine cu drept de proprietate S.R.L. ”*****” a fost adjudecat către ofertantul ***** pentru suma de *****,00 lei.

Prin încheierea Judecătoriei ***, sediul Centru din 19 aprilie 20*****, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „*****” împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenienți accesorii executorul judecătoresc *****, S.R.L. ”***** *****” și ***** privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065- 77/20 din 10.06.2020, ca fiind neîntemeiată.

La data de 26 aprilie 20**, nefiind de acord cu încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 19 aprilie 20*****, avocatul ***** în interesele S.R.L. „*****”, a declarat recurs*** prin care a solicitat casarea integrală a încheierii cu emiterea unei noi hotărîri sub formă de decizie, prin care să fie admisă integrală cererea privind contestarea actelor de executare cu anularea procesului-verbal al licitației întocmit de executorul judecătoresc *****.

În susținerea cererii de recurs s-au reiterat motivele de fapt și drept invocate în cererea de contestare, suplimentar s-a invocat că, încheierea primei instanțe este neîntemeiată, emisă cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept prevăzute de Codul de executare și urmează a fi casată integral.

Accentuează că, intimatul/pârât OCN "***** *****" SRL având calitatea de creditor ipotecar şi executorul judecătoresc ***** au scos la licitaţia din 10.06.2020 bunul imobil ipotecat la preţul iniţial de *****,00 MDL şi nu la preţul indicat în raportul de evaluare nr. 20/002 din 18.05.2020 care era de *****,00 MDL.

Susține că, fără acordul debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****", preţul iniţial al bunului imobil ipotecat scos la licitaţia din 10.06.2020 a fost diminuat nejustificat cu suma de *****,00 MDL.

Totodată, menţionează că, evaluarea bunului imobil ipotecat la preţul de doar *****,00 MDL, conform raportului de evaluare efectuat de SRL „*****-*****" la comanda creditorului ipotecar a reprezentat o vădită intenție de a înstrăina bunul imobil la preț exagerat de mic unor persoane din anturajul OCN „*****-*****" SRL şi anume, administratorului şi unicului fondator al OCN „*****-*****" SRL – dna *****, fapt care s-a produs prin adjudecarea de către ***** a bunului imobil ipotecat la licitaţia din 10.06.2020 la preţ diminuat.

În contradictoriu cu această sumă vădit diminuată, învederează că prin Raportul de evaluare nr.130-11/19 realizat la data de 08.11.2019, de către SRL „*****-CV" la solicitarea fostului creditor ipotecar BC „Comerțbank" SA, s-a stabilit valoarea bunului imobil ipotecat la suma de ***** lei.

Afirmă că, diminuarea prețului cu 1 milion de lei în decurs de câteva luni de zile dintre Raportul realizat de fostul creditor ipotecar BC „Comerțbank" SA și Raportul prezentat executorului de noul creditor ipotecar OCN „***** *****" SRL, precum şi înstrăinarea bunului imobil ipotecat la preţul de doar 3264707,00 MDL d-nei *****, care este administratorul şi fondatorul creditorului ipotecar OCN „***** *****" SRL a dus la încălcarea drepturilor și intereselor legitime ale debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****", bunul imobil ipotecat fiind evaluat şi vândut de către creditorul ipotecar la un preţ nerezonabil şi neţinând cont de interesele debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****".

Subliniază că, ținând cont de faptul că, la licitația din 10.06.2020 a fost adjudecat bunul imobil cu nr. cadastral *****, dreptul de proprietate asupra căruia urma să fie supus înregistrării de stat în Registrul de Stat al Bunurilor Imobile conform prevederilor art. 510 alin. (2) și art. 446 alin. (1) al Codului civil, executorul judecătoresc era obligat să transmită instanței copia de pe procedura de executare pentru confirmarea/neconfirmarea procesului-verbal al licitației.

Consideră, că executorul judecătoresc ***** a încălcat procedura de confirmare a rezultatelor licitației din 10.06.2020 prevăzută la art. 136 alin. (1) – (5) al Codului de executare, or la materialele cauzei, nu se regăsesc date în acest sens, fiind imposibil de stabilit, dacă executorul judecătoresc a înaintat demers în acest sens în instanța de judecată și dacă instanța a confirmat sau nu rezultatele licitației, în rezultatul desfășurării căreia a și fost întocmit de executorul

judecătoresc ***** procesul-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10 iunie 2020, fapt confirmat expres și de către Curtea de Apel ***** prin Decizia nr. 2r-3634/21 din 22.02.2022.

Prin urmare, încălcarea procedurii de confirmare a rezultatelor licitației din 10.06.2020, la care a fost adjudecat bunul imobil cu nr. cadastral *****, prevăzută la art. 136 alin. (1) – (5) al Codului de executare de către executorul judecătoresc *****, atrage în mod inevitabil nulitatea procesului-verbal al licitaţiei nr. 065-77/20 din 10.06.2020.

Menționează că, instanța de judecată eronat a aplicat în speța dedusă judecății prevederile art. 24^1 alin. (2) – (5) Cod de Executare, or conform circumstanțelor de fapt ale speței dedusă judecății, instanța urma să aplice prevederile art. 241 alin. (4), art.132 alin. (1), art. 136 alin. (1-5) și totodată a dat o interpretare a prevederilor legale invocate de către recurentul/reclamant în cererea de contestare.

În final invocă că, ţinând cont de faptul că, preţul iniţial al bunului imobil ipotecat scos la licitaţia din 10.06.2020 a fost diminuat nejustificat cu suma de *****,00 MDL, fără acordul debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****” de către intimatul/pârât OCN “***** *****” SRL având calitatea de creditor ipotecar şi executorul judecătoresc *****, fiind încălcate prevederile legale imperative ale art. 24^1 al Codului de Executare, precum şi reieşind din evaluarea şi vânzarea bunului imobil ipotecat la un preţ diminuat d-nei *****, care este administratorul şi fondatorul creditorului ipotecar OCN „***** *****” SRL, se impune necesitatea de a anula procesul-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020.

Solicită recurentul admiterea recursului, casarea integrală a Încheierii Judecătoriei *****, sediul Centru din 19.04.20*****, cu emiterea unei noi hotărâri sub formă de decizie, prin care să fie admisă cererea privind contestarea actelor de executare a executorului judecătoresc ***** și să fie anulat procesul-verbal al licitaţiei nr. 065-77/20 din 10.06.2020, întocmit de executorul judecătoresc *****, prin care bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** m.p. situat în mun. *****, str. ***** *****, nr. *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****” a fost adjudecat de către ofertantul ***** pentru suma de 3264707,00 MDL.

La data de 15 iunie 20*****, prin intermediul secretariatului Curții de Apel *****, executorul judecătoresc ***** a depus referință asupra cererii de recurs, solicitînd respingerea acesteia și menținerea încheierii primei instanțe.

Ulterior, la data de 26 iunie 20*****, a depus referință asupra recursului și avocatul Sorin Corceac în interesele O.C.N. „***** *****” S.R.L., prin care a solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat și menținerea încheierii instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art. 425 Cod de procedură civilă termenul de

declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Având în vedere că, încheierea contestată a fost emisă la 19 aprilie 20*****, iar cererea de recurs a fost depusă la 26 aprilie 20*****, Completul judiciar constată că au fost declarate în termen.

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate de recurent şi a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel ***** consideră recursul întemeiat şi care urmează a fi admis, cu casarea integrală a încheierii instanței de fond, soluționând prin decizie problema în fond.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) CPC, 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 şi a referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.

În conformitate cu prevederile art. 427 lit. c) CPC, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, soluţionînd prin decizie problema respectivă.

În conformitate cu prevederile 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.

Din actele cauzei rezultă că, prin contractul nr. CR1-2056/OC din 22.08.2017, S.A. ”Comerțbank” a creditat S.R.L.”***** Grup” cu suma de *****,00 Dolari SUA, cu scadență la 22 august 2020 (f.d.13-15).

În scopul garantării executării obligației a fost identificată compania S.R.L. ”*****”, care a intervenit în calitate de garant gajist în temeiul contractului nr. 1942 întocmit de notarul *****, ipotecînd bunul imobil nr. cadastral – ***** cu suprafața ***** m.p. din mun. *****, str. ***** ***** nr. *****. (f.d.16-18)

Prin contractul de cesiune a creanței din 02.04.2020, cesionarul O.C.N. ”***** *****” S.R.L. a preluat de la B.C. ”Comerțbank” S.A. creanța rezultată din contractul de credit nr. 2056/OC din 22 august 2017 în sumă de ***** dolari SUA, astfel și dreptul asupra garanțiilor create.

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile se reține că contractul de ipotecă investit cu formula executorie din 28.08.2017 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. ***** *****, nr. *****, cu suprafața de ***** m.p. (f.d. 48 – 49).

Totodată se reține că O.C.N. ”***** *****” S.R.L., a prezentat executorului judecătoresc Boțan Gheorghe spre executare silită contractul de ipotecă investit cu

formulă executorie din 28 august 2017, autentificat de notarul *****nr. 1942, înregistrat la OCT ***** ÎS. ”Cadastru” cu nr.***** la 30.08.2017, ce asigura executarea corespunzătoare a obligației rezultate din Contractul de credit nr.CRl-2056/OC din 22 august 2017, privind transmiterea şi evacuarea bunului imobil. (f.d.44-43)

La data de 13.04.2020, prin încheierea nr.065-77/20, executorului judecătoresc ***** a intentat procedura de executare al documentului executoriu – contractul de ipotecă investit cu formulă executorie din 28.08.2017.

Prin procesul-verbal de transmitere a bunului imobil nr. 065-77/20 din 05.05.2020, executorul judecătoresc ***** a transmis bunul imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., situat în mun. *****, str. ***** *****, nr.*****, ce aparţine debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****” în posesia creditorului ipotecar OCN “***** *****” SRL.

Conform raportului de evaluare nr. 20/002 din 18.05.2020, efectuat de SRL „***** *****” la comanda creditorului ipotecar OCN “***** *****” SRL, bunul imobil ipotecat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., situat în mun. *****, str. ***** *****, nr.***** a fost evaluat la suma de 3.519.707,00 MDL.

Potrivit anunțului despre desfășurarea licitației emis și publicat în Monitorul Oficial de executorul judecătoresc, *****, ultimul informează despre organizarea licitației publice cu privire la vânzarea bunului imobil situat în mun. *****, str. ***** ***** *****, starea descrisă în raportul de evaluare, încăpere nelocativă (comercială), cu suprafața 381,1 m.p. cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorului S.R.L. ”*****”. Licitația va fi desfășurată de executorul judecătoresc ***** și va avea loc la data de 10.06.2020, ora 10:00 la sediul biroului din mun. *****, str. Șciusev, nr. 27, bir. 2. Prețul inițial al bunului imobil constituie ***** lei. Cererea privind participarea la licitației, acontul în mărime de 5 % din prețul bunului imobil și taxa de participare se depun până la data de 09.06.2020 la biroul executorului judecătoresc *****.

Prin procesul-verbal al licitaţiei nr. 065-77/20 din 10.06.2020, bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** m.p. situat în mun. *****, str. ***** *****, nr. *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****” a fost adjudecat de către ofertantul ***** pentru suma de 3.264.707,00 MDL.

Prin cererea de contestare depusă de către S.R.L. „*****” prin intermediul avocatului *****, împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenient accesoriu executorul judecătoresc ***** s-a solicitat anularea procesului-verbal al licitaţiei nr. 065-77/20 din 10.06.2020, întocmit de executorul judecătoresc *****, prin care bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** m.p. situat în mun. *****, str. ***** *****, nr. *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****”, a fost adjudecat de către ofertantul *****

pentru suma de 3264707,00 MDL.

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 19 aprilie 20*****, s-a respins ca neîntemeiată cererea depusă de S.R.L. „*****” împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenienți accesorii executorul judecătoresc *****, S.R.L. ”***** *****” și ***** privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065- 77/20 din 10.06.2020.

Apreciind soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră soluția instanței de fond ca fiind una neîntemeiată.

În consolidarea opiniei enunțate, Colegiul civil menționează că, în conformitate cu prevederile art.10 alin. (1) - (3) 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-şi îndeplineşte benevol obligaţiile. Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condiţiile legii şi se efectuează prin orice formă prevăzută de prezentul cod, simultan sau succesiv, pînă la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, pînă la achitarea dobînzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi 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 speță, prin încheierea executorului judecătoresc din 13 aprilie 2020 a fost primit spre executare documentul executoriu – contractul de ipotecă investit cu formulă executorie din 28 august 2017, autentificat de notarul *****nr. 1942, înregistrat la OCT ***** ÎS. ”Cadastru” cu nr.***** la 30.08.2017, ce asigură executarea corespunzătoare a obligației rezultate din Contractul de credit nr.CRl-2056/OC din 22 august 2017, privind transmiterea şi evacuarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., situat în mun. *****, str. ***** *****, nr.*****, ce aparţine debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****”.

Prin procesul-verbal de transmitere a bunului imobil nr. 065-77/20 din 05.05.2020, executorul judecătoresc ***** a transmis bunul imobil menționat în posesia creditorului ipotecar OCN “***** *****” SRL (f.d.63).

Prin anunțul din 18 mai 2020 Executorul judecătoresc a informat despre organizarea licitației de vînzare a bunului imobil.

Cu referire la vînzarea bunurilor gajate/ipotecate de către executorul judecătoresc, legiuitorul a prevăzut o normă specială și anume, articolul 24^1 Cod de executare.

În conformitate cu prevederile art. 24^1 alin. (2), (3) Cod de executare, organizarea licitaţiei de vînzare a bunului gajat la cererea creditorului gajist se face conform procedurilor stabilite la art.128–135 din prezentul cod, cu derogările

stabilite de prezentul articol, Codul civil, Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă. Condiţiile şi modalităţile de vînzare a bunului gajat/ipotecat vor fi stabilite prin contractul încheiat de către creditorul gajist/ipotecar cu executorul judecătoresc, fără a aduce atingere prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

Consecvent aliniatul (4) al aceleiași norme statuează că, **preţul iniţial al bunului vîndut la licitaţie va fi preţul indicat în raportul de evaluare. Cu acordul debitorului gajist,** acesta poate fi redus în limitele cuantumului indicat la art.132 alin.(1) din prezentul cod.

Art. 132 alin.(1) Cod de executare, stabilește că preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie este cu 20% mai mic decât cel stabilit la evaluarea lor, indicat în procesul-verbal de sechestrare a bunurilor sau, după caz, în raportul de evaluare a acestora. La cererea creditorului, executorul judecătoresc poate accepta ca preţul iniţial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului.

La caz, prin raportul de evaluare nr. 20/002 din 18.05.2020, efectuat de SRL „***** *****” la comanda creditorului ipotecar OCN “***** *****” SRL, bunul imobil ipotecat cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., situat în mun. *****, str. ***** *****, nr.***** a fost evaluat la suma de *****,00 MDL (f.d. 19-20, vol.1).

Din anunțul despre desfășurarea licitației, publicat în Monitorul Oficial, cît și din procesul-verbal al licitaţiei nr. 065-77/20 din 10.06.2020 întocmit de către executorul judecătoresc *****, se atestă că bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** m.p. situat în mun. *****, str. ***** *****, nr. *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****” a fost scos la licitație la prețul de ***** lei (f.d. 64; 66; 9 - vol. I), adică la un preț mai mic decît cel stabilit în raportul de evaluare.

În actele cauzei, în special în copiile din procedura de executare, nu se regăsește acordul debitorului gajist de a se reduce prețul bunului scos la licitație, ceea ce denotă, că diminuarea prețului de la suma 3.519.707 lei stabilită conform raportului de evaluare la suma de ***** lei, stabilit ca preț de vînzare la licitație a fost efectuată contrar prevederilor alin.(4) art.24^1 Cod de executare.

Este relevant a se menționa și prevederile art.764 Cod civil, care la alin. (1) stabilește 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.

(2) 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.

La rîndul său, art.765 alin.(1) Cod civil prevede că vînzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc în conformitate cu regulile prevăzute prin contractul de gaj sau, dacă nu s-au prevăzut asemenea reguli, după caz:

a) aşa cum se dispune în mod obişnuit de bunuri de acelaşi fel pe o piaţă organizată;

b) la preţul stabilit pe o piaţă organizată şi valabil în momentul vînzării;

c) în conformitate cu practicile comerciale rezonabile urmate de cei care vînd în mod obişnuit bunuri de acelaşi fel.

Diminuarea prețului de vînzare a bunului scos la licitație este contrară normelor precitate și încalcă esențial drepturile debitorului gajist, fapt care duce la anularea procesului-verbal al licitației.

Astfel, Colegiul reține că instanța de fond la examinarea contestației nu a acordat deplină eficiență prevederilor legale precitate.

Completul judiciar consideră eronat raționamentul instanței de fond precum că procesul verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020, corespunde prevederilor legale, fără a lua în considerare argumentele reclamantului, S.R.L. ”*****”, care indică că prețul inițial al licitației a fost unul semnificativ diminuat.

În acest sens este de remarcat că deși instanța de fond indică că executorul judecătoresc a contractat serviciile S.R.L. ”***** – *****”, în scopul stabilirii valorii de piață a bunului, și remarcă că potrivit raportului de evaluare nr. 20/002 din 18 mai 2020, valoarea de piață a bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. ***** *****, *****, constituia *****,00 lei, cît și faptul că prețul bunului scos la licitație potrivit procesului-verbal este de ***** lei, nu supune unei analize minuțiuoase acest aspect prin prisma prevederilor art. 24^1 alin. (4) Cod de executare.

La caz este evident că raportului de evaluare nr. 20/002 din 18 mai 2020 indică prețul bunului de *****,00 lei, care a fost scos la licitație la prețul inițial de ***** lei ceea ce atestă indubitabil că prețul bunului a fost diminuat fără acordul debitorului gajist. Or, legiuitorul la art.24^1 alin. (4) Cod de executare a stabilit expres că, preţul iniţial al bunului vîndut la licitaţie va fi preţul indicat în raportul de evaluare.

În lumina celor relatate Colegiul civil constată că procesul verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020 nu corespunde prevederilor legale, în cest sens fiind

admise abateri de la cadrul legal ce guvernează procedura de desfășurare a licitației, respectiv conchide că acesta urma a fi anulat.

Astfel, instanța de recurs consideră neîntemeiată concluzia primei instanțe privind respingerea contestației înaintate de către S.R.L. „*****” privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020.

Avînd în vedere că, la examinarea contestației prima instanță a dat o apreciere eronată circumstanțelor cauzei, soluția oferită fiind una greșită, reieșind din interpretarea incorectă a normelor de drept și aprecierea eronată a circumstanțelor cauzei, fapt ce servește ca temei de casare a încheierii instanței de fond și soluționarea prin decizie a problemei în fond.

În această ordine de idei, Completul judiciar conchide a admite recursul, a casa încheierea contestată și, în raport cu considerentele relevate supra, a admite contestația depusă de S.R.L. „*****” ca fiind întemeiată cu anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020 întocmit de către executorul judecătoresc *****.

Nu pot fi reținute alegațiile executorului judecătoresc din referința la cererea de recurs cu privire la tardivitatea contestației, or, cu referire la acest aspect s-a expus deja Curtea de Apel ***** prin decizia din 22 februarie 2022, constatîndu-se, definitiv, că instanța de fond incorect a decis (prin încheierea din 12 noiembrie 2021) respingerea contestației pe motiv de tardivitate.

În conformitate cu prevederile art.427 lit.c), art.428 alin.(1) Cod de procedură civilă, Colegiul civil comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel *****,-

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către avocatul ***** în interesele S.R.L. „*****”.

Se casează încheierea Judecătoriei *****, sediul Centru din 19 aprilie 20*****, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „*****” împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenienți accesorii executorul judecătoresc *****, S.R.L. ”***** *****” și ***** privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020 și, soluționînd prin decizie problema în fond:

Se admite contestația depusă de S.R.L. „*****” împotriva O.C.N. „***** *****” S.R.L., intervenienți accesorii executorul judecătoresc *****, S.R.L. ”***** *****” și ***** privind anularea procesului-verbal al licitației nr. 065-77/20 din 10.06.2020.

Se anulează procesul-verbal al licitaţiei nr. 065-77/20 din 10.06.2020 întocmit de executorul judecătoresc *****, prin care bunul imobil încăpere nelocativă (comercială) cu nr. cadastral *****, situat în mun. *****, str. *****

*****, nr. *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului (garantului ipotecar) SRL „*****”, a fost adjudecat de către ofertantul ***** pentru suma de 3.264.707,00 lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,
judecătorul **Ana Panov**

Judecător **Viorica Mihaila**

Judecător **Angela Braga**