Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Galușceac Eduard
Dosarul nr. 2r-1326/25 (2-25047665-02-25r-04072025)

D E C I Z I E

04 august 2025 mun. Chișinău

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

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

soluționând fără citarea părților, recursul declarat de avocatul Manolii Alexandra prin intermediul reprezentantului său, avocatul Axentiev Alexei împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Manolii Alexandra împotriva OCN „Moldcredit" SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie privind contestarea actului întocmit de executorul judecătoresc,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 28 martie 2025, Manolii Alexandra a depus contestație împotriva OCN „Moldcredit" SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie contestarea actului întocmit de executorul judecătoresc.

În argumentarea contestației, Manolii Alexandra a invocat că în procedura de executare a executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie se află spre executare silită documentul executoriu - contract de ipotecă nr. 1-146 din 17.09.2020, investit cu formula executorie, încheiat între OCN „Moldcredit" SRL, (creditor ipotecar) pe de o parte și Manolii Alexandra a.n *****, c/p ***** și Manolii Andrei a.n *****, c/p ***** (debitori ipotecari) pe de altă parte, cu privire la transmiterea silită în posesia creditorului ipotecar a bunului imobil ipotecat și 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 *****, situate în r-nul Nisporeni sat. Vărzărești; construcție - casă de locuit individual cu suprafața la sol de 31,4 m.p. cu nr. cadastral *****.01, situate în r-

nul Nisporeni sat. Vărzărești, în scopul vânzării bunului imobil ipotecat unei terțe persoane de către creditorul ipotecar sau de către orice altă persoană împuternicită de către creditorul ipotecar.

Relatează că la 06.02.2025 a fost informată despre intentarea procedurii de executare nr.056- 27/2025 din 05.02.2025 de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie prin intermediul adresei de corespondență e-mail, care a fost contestată și repartizată spre examinare judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Maria Țurcan (dosar nr. 25-337/25 din 21.02.2025).

Indică că la 13.03.2025 a fost informată prin intermediul adresei de corespondență e-mail de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie despre întocmirea procesului verbal nr. 056- 27/2025 din 12.03.2025 privind transmiterea în posesia creditorului ipotecar OCN „Moldcredit" SRL a bunurilor imobile ipotecate cu nr. cadastrale ***** și *****.01 situate în rnul Nisporeni sat. Vărzărești ce aparțin cu drept de proprietate debitorilor ipotecari Manolii Alexandra și Manolii Andrei.

Cu procesul-verbal nr. 056-27/2025 din 12.03.2025 privind transmiterea bunurilor în posesie întocmit de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie nu este de acord, îl consideră ilegal și pasibil de a fi anulat din următoarele motive de fapt și de drept:

Având în vedere faptul că Manolii Alexandra care are calitatea de debitor în cadrul procedurii de executare a aflat despre întocmirea procesului-verbal cu privire la transmiterea bunurilor în posesie la data de 13.03.2025, consideră constestația depusă în termen.

Astfel, sub prezidiul prevederilor art. 757 alin. (1) CC și 761 CC și analizând circumstanțele care au stat la baza intenției de executare a dreptului de gaj de către creditorul ipotecar OCN „Moldcredit" SRL prin intermediul executorului judecătoresc este de remarcat faptul că la data de 03.03.2025, debitorul Manolii Alexandra a achitat suma de 32000 lei în vederea stopării întreprinnderilor acțiunilor de executare silită în baza contractului investițional nr. 1-144 din 16.09.2020.

Notează că, în pofida faptului achitării sumei restante conform contractului de credit menționat supra care a servit drept temei de inițiere a procedurii de executare a dreptului de gaj, revenind în acest sens în graficul de plată prestabilit, executorul judecătoresc de comun acord cu creditorul ipotecar OCN „Moldcredit" SRL, în mod abuziv a continuat acțiunile de executare silită în baza contractului și anume transmiterea în posesie a bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și ***** având la bază de fapt circumstanțele prin care a decăzut necesitatea continuării executării silite.

Așadar, în temeiul celor menționate supra, consideră că executorul judecătoresc ilegal a întocmit procesul-verbal de transmiterea a bunurilor în contul

creditorului ipotecar OCN „Moldcredit” SRL și este pasibil 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.

Suplimentar, subliniază faptul că debitorul ipotecar Manolii Alexandra nu a cunoscut despre intenția exercitării dreptului de ipotecă, or, creditorul ipotecar OCN „Moldcredit” SRL din motive necunoscute a dispus anunțarea debitorului prin publicarea avizului în Monitorul Oficial al RM, deși acesta deține toate contactele debitorului Manolii Alexandra și cunoaște despre faptul că ultima nu se află în permanență pe teritoriul Republicii Moldova și unica metodă de comunicare este la numărul de contact indicat în prezenta cerere și deținut de către creditorul ipotecar, astfel acesta a ignorat prevederile art. 752 alin. (2) CC.

Comunică că debitorul Manolii Alexandra a executat obligația conform avizului de executare încă la data de 03.03.2025, în dovedire acesta a prezentat bonul de plată executorului judecătoresc, însă ultimul a întocmit procesul verbal cu privire la transmiterea bunurilor în posesie la data de 12.03.2025, ignorând faptul că debitorul a prezentat dovada achitării sumei de 32000 lei care a servit drept temei pentru inițierea procedurii de executare, având intenția directă de a-l deposeda pe debitorul ipotecar de bunurile ce-i aparțin cu drept de proprietate.

În același timp, Manolii Alexandra continua executarea cu bună credință a obligațiilor contractuale ce reies din contractual nr. 1-144, achitând la data de 19.03.2025 suma de 8 000 lei.

Din circumstanțele indicate supra consideră că OCN „Moldcredit” SRL, (creditorul ipotecar) a continuat executarea dreptului de ipotecă prin intermediul executorului judecătoresc având la bază un aviz de executare necesitatea cărui executare a decăzut pe motiv că au fost lichidate neajunsurile indicate în notificare și aviz de către debitorul ipotecar Manolii Alexandra încă la data de 03.03.2025, până la întocmirea procesului-verbal cu privire la transmiterea în posesie a bunurilor, or, articolul 753 alin. (1) (2) expres prevede dreptul de opunere a debitorului gajist și termenul de înlăturare a încălcărilor menționate în avizul de executare până la momentul vânzării bunului luat în posesie de creditorul gajist.

Însă, în speță avem de fapt circumstanțele înlăturate de către debitorul ipotecar încă înainte de stabilirea datei de transmitere în posesie a bunurilor în contul creditorului ipotecar, exercitându-și în acest sens dreptul prevăzut la art. 753 CC, încălcat ulterior de către creditorul ipotecar și executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie prin întocmirea procesului-verbal nr. 056-27/2025 din 12.03.2025.

Sintetizând cele expuse și având la bază normele legale sus citate, consideră ilegală întocmirea procesului-verbal cu privire la transmiterea în posesie a bunurilor de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie, or, debitorul ipotecar și-a onorat obligațiile conform avizului de executare revenind în acest sens în graficul de plată prestabilit, neînregistrând careva restanțe la plata creditului conform contractului investițional nr. 1-144 din 16.09.2020.

Respectiv, se constată că de către debitorul ipotecar Manolii Alexandra au fost executate benevol obligațiile în modul și în termenul specificat în notificare și preaviz, respectiv condiții și premise pentru susținerea procesului-verbal cu privire la transmiterea bunurilor în posesie nr. 056- 27/2025 din 12.02.2025 întocmit de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie nu erau și nici nu sunt, iar menținerea acțiunii date nu este justificată.

Cere debitorul Manolii Alexandra constatarea nulității procesului-verbal cu privire la transmiterea bunurilor în posesie nr. 056-27/2025 din 12.03.2025 întocmit de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025 a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de contestare înaintată de Manolii Alexandra împotriva OCN ”Moldcredit” SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie cu privire la contestarea actului executorului judecătoresc.

Solicitarea recurentei:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 16 iunie 2025, Manolii Alexandra prin intermediul reprezentantului său, avocatul Axentiev Alexei a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025, , solicitând repunerea în termen a recursului, casarea încheierii contestate și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a pretențiilor.

Prin încheierea Curții de Apel Centru din 21 iulie 2025, s-a admis cererea depusă de avocatul Axentiev Alexei în interesele reclamantei Manolii Alexandra privind repunerea în termen. S-a repus Manolii Alexandra în termen pentru declararea recursului împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Manolii Alexandra împotriva OCN ”Moldcredit” SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie cu privire la contestarea actului întocmit de executorul judecătoresc.

Argumentele părților:

În motivarea recursului, recurenta a reiterat argumentele invocate în contestație.

Suplimentar, a invocat 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.

Susține că executorul judecătoresc de comun acord cu creditorul ipotecar OCN „Moldcredit” SRL, care a dat garanții debitorilor ipotecari că în cazul achitării sumei indicate cu titlu de restanță în notificare că nu va purcede la inițierea procedurii de executare, în mod abuziv preia în posesie bunurile imobile transmise conform procesului-verbal cu nr. 056-27/2025 din 05.02.2025.

Indică că la 03.03.2025, debitorul Manolii Alexandra a achitat suma de 32000 lei (treizeci și două mii lei) în vederea stopării întreprinderilor acțiunilor de executare silită în baza contractului investițional nr. 1-144 din 16.09.2020, însă, necătând la faptul achitării sumei restante conform contractului de credit menționat supra care a servit drept temei de inițiere a procedurii de executare a dreptului de gaj, revenind în acest sens în graficul de plată prestabilit, executorul judecătoresc de comun acord cu creditorul ipotecar OCN „Moldcredit” SRL, în mod abuziv a continuat acțiunile de executare silită în baza contractului și anume transmiterea în posesie a bunurilor imobile cu nr. cadastrale ***** și *****.01 având la bază de fapt circumstanțele prin care a decăzut necesitatea continuării executării silite.

Consideră că executorul judecătoresc ilegal a întocmit procesul-verbal de transmitere a bunurilor în contul creditorului ipotecar OCN „Moldcredit” SRL și este pasibil anulării de către instanța de judecată pe motiv că debitorul ipotecar Manolii Aexandra a înlăturat încălcările menționate în avizul de executare și cele ulterioare achitînd 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.

Subliniază că că debitorul ipotecar Manolii Alexandra nu a cunoscut despre intenția exercitării dreptului de ipotecă, or, creditorul ipotecar OCN „Moldcredit” SRL din motive necunoscute a dispus anunțarea debitorului prin publicarea avizului în Monitorul Oficial al RM, deși acesta deține toate contactele debitorului Manolii Alexandra și cunoaște despre faptul că ultima nu se află în permanență pe teritoriul Republicii Moldova și unica metodă de comunicare este la numărul de contact indicat în prezenta cerere și deținut de către creditorul ipotecar, asftel acesta a ignorat prevederile art. 752 alin. (2) CCRM.

Concluzionează că că executorul judecătoresc ilegal a întocmit procesul-verbal de transmiterea a bunurilor în contul creditorului ipotecar OCN „Moldcredit” SRL și este pasibil anulării de către instanța de judecată pe motiv că debitorul ipotecar Manolii Aexandra a înlăturat încălcările menționate în avizul de executare și cele ulterioare achitînd 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.

Respectând principiul contradictorialității, instanța de recurs a expediat în adresa intimaților cererea de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

Astfel, la 16 iulie 2025, OCN „Moldcredit” SRL a depus referința asupra cererii de recurs, prin care a solicitat respingerea cererii de recurs ca neîntemeiată, cu menținerea încheierii instanței de fond fără modificări.

Termenul de declarare a recursului:

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 recurată a fost pronunţată la 16 mai 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 16 iunie 2025 (f. d. 183-192).

Prin încheierea Curții de Apel Centru din 21 iulie 2025, s-a admis cererea depusă de avocatul Axentiev Alexei în interesele reclamantei Manolii Alexandra privind repunerea în termen.

S-a repus Manolii Alexandra în termen pentru declararea recursului împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Manolii Alexandra împotriva OCN ”Moldcredit” SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie cu privire la contestarea actului întocmit de executorul judecătoresc.

Aprecierea instanţei de recurs:

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

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

Conform art. 427 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de recurs după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul şi să menţină încheierea.

În temeiul art.1 alin. (1) al Codului 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. În scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin.(1), legislația privind executarea stabilește competența executorului judecătoresc, modul şi condițiile de executare silită a documentelor executorii.

În virtutea prevederilor art. 2 din Codul de executare, executorul judecătoresc asigură executarea silită a documentelor executorii în strictă conformitate cu prezentul cod și cu alte acte normative.

În conformitate cu dispozițiile art. 21 alin.(1) din Codul de executare, executorul judecătoresc este unica persoană autorizată să efectueze executarea

silită a documentelor executorii.

Conform 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-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

Conform prevederilor art. 65 alin. (1) Cod de executare, la îndeplinirea atribuţiilor şi a îndatoririlor sale legate de punerea în executare a documentelor executorii, executorul judecătoresc emite încheieri, întocmeşte procese-verbale şi alte acte de procedură.

În temeiul dispoziției de la art. 9 Cod de executare, participanții la procedura de executare, alte persoane interesate ale căror drepturi ori interese ocrotite de lege au fost încălcate printr-un act de executare pot ataca actul în conformitate cu legea.

În corespundere cu prevederile art. 161 alin. (1) Cod de executare, actele de executare întocmite de executorul judecătoresc sau acțiunile/inacțiunea acestuia pot fi contestate de către părți și de alți participanți la procesul de executare, precum și de terții care consideră că prin actele de executare sau acțiunile/inacțiunea executorului judecătoresc le-a fost încălcat un drept recunoscut de lege.

În temeiul prevederilor art.162 alin. (1) și (2) din Codul de executare, se prevede că, actul de executare întocmit de executorul judecătoresc poate fi contestat de participanţii la procesul de executare în termen de 15 zile. Persoana poate fi repusă în termenul de contestare în condiţiile Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 163 alin. (1)-(3) Cod de executare, reclamațiile din cererea privind contestarea actelor de executare întocmite de executorul judecătoresc sau a acțiunilor/inacțiunii acestuia se înaintează împotriva creditorului sau debitorului. Cererea se judecă în condițiile Codului de procedură civilă. Executorul judecătoresc atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu este obligat să prezinte instanței de judecată copia certificată a procedurii de executare și să dea explicații scrise referitoare la actele contestate. În cazul contestării actului întocmit de executorul judecătoresc, sarcina probațiunii este pusă în seama reclamantului.

Actele de executare întocmite de executorul judecătoresc, legale în fond, nu pot fi anulate pe motive formale.

Conform art. 752 alin.(1), (2), (6) și (7) Cod Civil, creditorul gajist care intenţionează să exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest fapt prin transmiterea unui aviz de executare debitorului gajist şi, după caz, debitorului obligaţiei garantate, terţului care deţine bunul gajat, debitorului obligaţiei patrimoniale gajate, altor creditori gajişti şi altor creditori care au înştiinţat creditorul gajist despre drepturile lor asupra bunurilor gajate sau le-au înregistrat în registrul garanţiilor sau, în cazul ipotecii, în registrul bunurilor imobile.

Avizul de executare trebuie să fie expediat la domiciliul sau la sediul debitorului gajist şi, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă arătată în registrul garanţiilor sau, după caz, în registrul bunurilor imobile, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Avizul de executare poate fi expediat şi prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de gaj, care să permită confirmarea expedierii şi recepţionării avizului. Dispoziţiile art.714 alin.(2) rămîn aplicabile.

Dacă debitorul gajist sau alt destinatar potrivit alin.(1) nu se află pe adresa comunicată sau locul lui de aflare nu este cunoscut, iar creditorul gajist a expediat avizul de executare conform alin.(2) şi acesta i-a fost restituit ca trimitere returnată, creditorul gajist va publica în Monitorul Oficial al Republicii Moldova informaţia privind termenul în care debitorul gajist sau alt destinatar potrivit alin.(1) poate primi de la creditorul gajist avizul de executare, care nu va fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

În cazul neprezentării debitorului gajist sau altui destinatar potrivit alin.(1) în termenul indicat în informaţia publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, acesta se consideră notificat de la data expirării termenului-limită de primire a avizului de executare.

Din actele și lucrările cauzei rezultă că la 16 septembrie 2020 între OCN „Moldcredit” SRL și Manolii Alexandra a fost încheiat contractul de credit nr.1144 investițional prin care Manolii Alexandra a primit un credit în limita sumei de 500000,16 lei.

Totodată, la 17 septembrie 2020 între OCN „Moldcredit” SRL, în calitate de creditor ipotecar, Manolii Alexandra și Manolii Andrei, în calitate de debitori ipotecar a fost încheiat Contractul de ipotecă investit cu formulă executorie, prin care debitorii ipotecari, Manolii Alexandra și Manolii Andrei, au exprimat acordul expres privind instituirea ipotecii în favoarea creditorului ipotecar, OCN „Moldcredit” SRL, pentru asigurarea în termen a obligațiilor indicate în pct. 1.1 al Contractului de credit nr.1144 investițional, din 16 septembrie 2020.

Astfel, debitorii ipotecari au transmis în ipotecă creditorului ipotecar: - Teren pentru construcții, cu suprafața de 0,0836 ha, cu nr. cadastral ***** și Construcție – casa de locuit individuală, cu suprafața la sol de 31,4 m.p., cu nr. cadastral *****.01, situate în r-nul. Nisporeni, com. Vărzărești, ce aparțin debitorilor

ipotecari cu drept de proprietate privată în baza Contractului de vânzare-cumpărare nr.1-104 din 17.09.2020.

La 19 noiembrie 2024, creditorul ipotecar, OCN „Moldcredit” SRL, a expediat în adresa debitorilor ipotecari, Notificarea privind intenția de executare a dreptului de gaj, în conformitate cu art. 752 Cod Civil, nr.268/01-2024 cât și Avizul de executare a dreptului de ipotecă nr.269/01-2024, care au fost restituite potrivit avizelor de recepție cu mențiunea ”nereclamat”.

La 20 decembrie 2024, creditorul ipotecar, OCN „Moldcredit” SRL a publicat Notificarea privind intenția de executare a dreptului de gaj nr.268/01-2024 și Avizul de executare a dreptului de ipotecă nr.269/01-2024, în conformitate cu art. 752 Cod Civil, în Monitorul Oficial nr.536- 539 (9474-9477) din 20 decembrie 2024.

La 05.02.2025, creditorul OCN „Moldcredit” SRL a prezentat spre executare executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie documentul executoriu – Contractul de ipotecă nr.1- 146 din 17.09.2024, investit cu formulă executorie, cu privire la transmiterea silită în posesia creditorului ipotecar a bunului imobil ipotecat, cu evacuarea debitorilor, precum și bunurilor care le aparțin în proprietate.

Prin încheierea executorului judecătoresc nr.056-27/2025 din 05.02.2025 privind primirea, intentarea dosarului de executare, a fost primit spre executare documentul executoriu Contractul de ipotecă nr.1-146 din 17.09.2024, investit cu formulă executorie, încheiat între OCN „Moldcredit” SRL, creditor ipotecar și Manolii Alexandra și Manolii Andrei, debitori ipotecari, cu privire la transmiterea silită în posesia creditorului ipotecar a bunului imobil ipotecat, cu evacuarea debitorilor, precum și a bunurilor care le aparțin în proprietate.

La 06 februarie 2025, debitorii ipotecari au fost înștiințați despre intentarea procedurii de executare nr.056-27/2025 din 05.02.2025 de către executorul judecătoresc Bănărecsu Anatolie prin intermediul poștei electronice.

Astfel, executorul judecătoresc Anatolie Bănărcsu la data de 12.03.2025 a întocmit procesul-verbal privind transmiterea bunului, prin care a transmis de la debitorul Manolii Alexandra și Manolii Andrei, iar creditorul OCN „Moldcredit” SRL a primit bunurile imobile ipotecate, și anume: - Teren pentru construcții cu suprafața totală 0,0836 ha, cu nr. cadastral 8 ***** și Construcție – casa de locuit individuală cu suprafața la sol de 31,4 m.p. cu nr. cadastral *****.01, situate în raionul Nicporeni, satul Vărzărești.

Analizând încheierea supusă recursului, materialele cauzei, motivele invocate de recurentă, Colegiul judiciar constată că instanța de fond corect a reținut starea de fapt și corect a aplicat cadrul legal situației.

Conform art. 60 alin.(11) Cod de executare, în cazul executării dreptului de ipotecă în temeiul contractului de ipotecă învestit cu formulă executorie, procedura de executare se intentează cu prezentarea şi examinarea documentelor prevăzute la

art.34 alin.(6) lit.c) din Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

Conform art. 147 alin.(5) Cod de executare, în cazul în care documentul executoriu prevede transmiterea bunului ipotecat, iar debitorul refuză eliberarea lui benevolă, executorul judecătoresc va evacua silit din imobil atît debitorul, cît şi persoanele care locuiesc cu acesta.

Conform art. 759 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.

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.

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 preţul la care bunul a fost vîndut şi să repare prejudiciul cauzat.

Anularea învestirii contractului de ipotecă cu formulă executorie nu împiedică creditorul să exercite dreptul de ipotecă prin instanţa de judecată în modul prevăzut la art.757.

În temeiul dispozițiilor art. 75 Cod de executare, acţiunile întreprinse de executorul judecătoresc se consemnează în proces-verbal, care va cuprinde:

data întocmirii lui, numărul procedurii de executare;

denumirea şi adresa juridică a biroului executorului judecătoresc;

numele şi prenumele executorului judecătoresc care a întocmit procesul-verbal;

documentul executoriu în al cărui temei se efectuează actul de executare;

numele, prenumele şi domiciliul sau denumirea şi sediul debitorului şi al creditorului;

menţiunea că participanţilor li s-au explicat drepturile prevăzute la art.44 din prezentul cod;

măsurile întreprinse de executorul judecătoresc sau constatările acestuia;

menţiunea cu privire la explicaţiile date de participanţi la procedura de executare şi la obiecţiile lor;

menţiunea despre efectuarea înregistrărilor audio, foto sau video în cadrul procedurilor executorii;

menţiunea, atunci cînd este cazul, despre absenţa creditorului sau a debitorului ori despre refuzul şi motivele refuzului de a semna procesul-verbal;

menţiunea despre numărul de exemplare în care s-a întocmit procesul-verbal, precum şi despre persoanele cărora li s-a înmînat acesta;

alte menţiuni prevăzute de lege sau considerate de executorul judecătoresc ca fiind necesare;

semnătura executorului judecătoresc, a altor persoane interesate în executare sau a persoanelor care asistă la efectuarea actelor de executare;

ştampila executorului judecătoresc.

La caz, Colegiul judiciar relevă că obiecțiile recurentei/contestatare s-au referit la dezacordul cu executarea silită în baza contractului și anume transmiterea în posesie a bunurilor imobile având la bază de fapt circumstanțele prin care a decăzut necesitatea continuării executării silite.

În conformitate cu art. 10 și art. 60 din Codul de executare, executorul judecătoresc este obligat să asigure executarea silită a documentelor executorii. Procesul-verbal întocmit la 12.03.2025 a fost emis în temeiul unui titlu executoriu valabil (contractul de ipotecă investit cu formulă executorie).

Completul judiciar atestă drept justă concluzia instanței de fond, precum că încheierea executorului judecătoresc Bănărescu Anatolie nr.056-27/2025 din 05.02.2025 privind primirea, intentarea dosarului de executare, emisă în baza Contractului de ipotecă nr.1-146 din 17.09.2024, investit cu formulă executorie, nu a fost anulată, iar articolul 759 Cod civil, prevede în mod expres că, în cazul în care ipoteca garantează obligaţiile ce rezultă din împrumut acordat de către organizaţia de creditare nebancară, 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.

De asemenea, instanța de judecată a statuat că nu poate fi reținut argumentul precum că executorul judecătoresc ilegal a întocmit procesul-verbal de transmitere a bunurilor în contul creditorului ipotecar OCN „Moldcredit”

SRL și este pasibil 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, deoarece argumentele menționate se referă de fapt prin prisma art. 60 Cod de executare, în coroborare cu art. 61 lit. b), e) și f) al Codului de executare, la legalitatea încheierii nr.056-27/2025 din 05.02.2025 privind primirea, intentarea dosarului de executare.

La acest aspect, Completul statuează drept corectă concluzia instanței de fond, întrucât actul de executare contestat a fost întocmit în temeiul unui titlu executoriu valabil, emis în condițiile legii, în cadrul unei proceduri executorii legal inițiate, iar simplele plăți ulterioare ale debitorului nu suspendă de drept executarea sau nu înlătură caracterul valabil al transmiterii silite, în lipsa acordului expres al creditorului sau a unei hotărâri judecătorești contrare.

Mai mult, deși Manolii Alexandra invocă achitarea sumei restante de 32.000 lei pe 3 martie 2025, acțiunea de executare era deja în derulare, iar transmiterea în posesie s-a efectuat în baza unui titlu valabil. În lipsa unei înțelegeri formale de suspendare sau de stopare a executării între părți, executorul a acționat în limitele legii.

Cu referire la respectarea procedurii de notificare, Completul judiciar conchide că deși debitorul susține că nu a fost informat, creditorul a încercat comunicarea prin poștă, iar în lipsa unei recepționări, a publicat notificarea în Monitorul Oficial, conform art. 752 alin. (6)-(7) Cod Civil, aceasta fiind o metodă legală și suficientă.

Aderent, 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.

Din considerentele expuse, instanța de recurs consideră încheierea instanței de fond întemeiată, deoarece aceasta stabilește temeinicia acțiunilor executorului judecătoresc în privința procedurii de executare.

La caz, nu s-a demonstrat în mod convingător un abuz de drept sau o încălcare esențială a prevederilor legale de către executor sau creditor. Contestatoarea nu a reușit să probeze în mod clar și direct ilegalitatea actului de

executare sau faptul că sumele achitate anulează în mod automat efectele unui proces-verbal de transmitere deja emis.

Subsecvent, Colegiul civil relevă că, conform jurisprudenţei CtEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situaţiei 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.

Reieşind din faptul, ca încheierea recurată a fost adoptată cu respectarea normelor de drept procedural, instanţa a ajuns la concluzia, că recursul declarat de Manolii Alexandra prin intermediul reprezentantului său, avocatul Axentiev Alexei urmează a fi respins ca neîntemeiat şi menţinută încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025.

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

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de Manolii Alexandra prin intermediul reprezentantului său, avocatul Axentiev Alexei.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 mai 2025, în cauza civilă la cererea înaintată de Manolii Alexandra împotriva OCN „Moldcredit” SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie privind contestarea actului întocmit de executorul judecătoresc.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
Judecătorul: Arhip Valeriu

Judecătorii: Corlăteanu Diana

Ghedrovici Nicolae