Dosarul:nr. 2r-2409/24 Judecător: Svetlana Bubuioc
2-23175630-02-25r-22082024

D E C I Z I E

02 decembrie 2024 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

în componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton

Judecătorii Olga Cojocaru și Natalia Mămăligă

examinând fără participarea părților, recursul declarat de *****, în cauza civilă la contestaţia depusă de ***** către *****privind contestarea actelor executorului judecătoresc, împotriva încheierii Judecătoriei *****, de respingere a contestației,

c o n s t a t ă:

La 07 decembrie 2023 ***** s-a adresat în instanță cu o contestație împotriva *****prin care a solicitat admiterea contestației privind anularea procesului-verbal al licitație nr. *****, emis de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad asupra casei de locuit individuale cu teren pentru construcții cu *****şi declararea ilegalității acțiunilor executorului judecătoresc Zaporojan Vlad în efectuarea procedurii de executare privind dispunerea ilegală a licitației, creditor BC „Comerţbank” SA referitor la acțiunile ilegale indicate procesului-verbal de licitație nr. *****.

În motivarea contestației înaintate contestatarul a indicat că licitația care a avut loc la 14 noiembrie 2023 este viciată, efectuată cu încălcarea procedurii de executare, executorul judecătoresc Zaporojan Vlad dispunând, fără citarea legală a contestatarului, licitația asupra bunului imobil, şi anume asupra casei de locuit individuale cu teren pentru construcții număr cadastral *****, prin ce a încălcat grav Constituția Republicii Moldova, art. 764 Cod civil, art. 6 CEDO şi alte prevederi ce garantează drepturile fundamentale ale omului.

Menționează că prin contractul de credit nr.CR2-688/Fl din 10 decembrie 2018 creditorul ipotecar s-a obligat să acorde debitorului ipotecar ***** un credit de 900 000 lei, cu data rambursării la 10 decembrie 2028, iar la moment în procedura executorului judecătoresc Zaporojan Vlad se află documentul executoriu nr. 2544 din 21 decembrie 2018 emis de notar, prin care a fost pornită procedura de executare, pe încheierile executorului judecătoresc Zaporojan Vlad au fost depuse contestații care la moment sunt examinate de către Judecătoria Ialoveni, ședință stabilită la 24 octombrie 2023, judecător Alexeeva V. referitor la executarea prevederilor documentului executoriu nr. 2544 din 21 decembrie 2018, emis de notar, în baza prevederilor contractului de ipotecă ulterioară investit cu formulă

executorie din 10 decembrie 2018 emis de notar, prin care s-a dispus obligarea de a transmite bunul - casa de locuit individuală amplasată în mun. Chişinău, str-la Vladimir Komarov nr.2A, cu suprafaţa totală de 60,8 mp., nr. cadastral 0100412.921.01 şi terenul aferent cu suprafaţă totală de 0.0163 ha şi nr. cadastral 0100412.921, ce aparţine cu drept de proprietate lui *****, evaluată de părţi la suma de 924 105,00 lei, cu evacuarea garantului ipotecar din bunul ipotecat, astfel încât toate acţiunile executorului judecătoresc la moment sunt contestate în instanţele de judecată.

Considera că contestaţia asupra procesului-verbal de licitaţie nr.046C6/23 şi a somaţiei din 14 noiembrie 2023 emise de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad, urmează a fi admise pe motiv că contestatarul pretinde că a făcut mai multe achitări în vederea încetării acţiunilor de evacuare din imobil, prin care plăţi evacuările anterioare au fost suspendate, toate acţiunile executorului judecătoresc la moment fiind contestate în instanţele de judecată.

Executorul judecătoresc, fără a ţine cont că pe rolul instanţei de judecată se află în examinare contestarea notificării nr. 11/725 din 27 iunie 2023 şi a raportului de evaluare nr. 14736 asupra casei de locuit individuale cu teren pentru construcţii număr cadastral *****, până în prezent nefiind o decizie irevocabilă despre notificarea şi raportul, a dispus efectuarea licitaţiei, contestatarul nefiind în cunoştinţă de cauză, nefiind citat legal, cu procesul-verbal de licitaţie nr.046C-6/23 din 14 noiembrie 2023 emis de executorul judecătoresc Zaporojan V/ad, făcând cunoştinţă la 27 noiembrie 2023 prin intermediul factorului poştal „Poşta Moldovei”.

Invoca că executorul judecătoresc Zaporojan Vlad a dispus efectuarea licitaţiei cu încălcarea Codului de executare, fiind admise mai multe ilegalităţi, şi anume legalitatea notificării nr.11/725 din 27 iunie 2023 şi a raportului de evaluare nr.14736 asupra casei de locuit individuale cu teren pentru construcţii indicate se află în fază de examinare la Judecătoria Chişinău, sediul centru, jud. D. Tricolici.

Menţiona că la 16 noiembrie 2023 prin decizia Colegiului civil comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău s-a dispus admiterea recursului declarat de ***** şi casată încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 01 septembrie 2023, emisă la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** către ***** privind opoziţia la condiţiile de vânzare formulată prin notificare, raportul de evaluare asupra casei de locuit individuale cu teren pentru construcţii şi declararea ilegală a acţiunilor băncii referitor la notificare şi raportul de evaluare, cu restituirea cauzei spre rejudecare de la faza primirii în procedură a cererii de chemare în judecată, în aceeaşi instanţă şi acelaşi complet de judecată, circumstanţe ce denotă în opinia contestatarului că licitaţia efectuată de către executorul judecătoresc Zaporojan Vlad este ilegală, iar instanţa de judecată urmează să reţină aceste circumstanţe şi să anuleze procesul-verbal de licitaţie nr.046C-6/23 şi somaţia din 14 noiembrie 2023 emise de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad.

Solicita contestatarul ***** conform cererii completate la 14 decembrie 2023:

- anularea procesului-verbal de licitaţie nr.***** emise de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad asupra casei de locuit individuale cu teren pentru construcţii număr cadastral *****, cu menţinerea poziţiei a contestaţiei iniţiale;

- declararea ca fiind ilegale acţiunile executorului judecătoresc Zaporojan Vlad în efectuarea procedurii de executare privind dispunerea ilegală a licitaţiei, creditor B.C „Comerţbank” S.A referitor la acţiunile ilegale indicate procesului-verbal de licitaţie nr.*****.

Prin încheierea Judecătoriei **** contestația depusă de ***** împotriva *****, cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc, a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 15 august 2024, **** a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Hâncești, sediul Ialoveni din 23 iulie 2024, solicitând anularea acesteia, cu declararea ca fiind ilegale acţiunile executorului judecătoresc Zaporojan Vlad referitoare la executarea documentului executoriu.

În motivarea recursului declarat recurentul a reiterat argumentele invocate în contestația înaintată, inclusiv referitor la petrecerea licitației în lipsa citării sale, contrar art. 764 alin. (7) Cod civil şi art. 6 al CEDO, invocând suplimentar că instanța de fond eronat a reținut recepționarea de către recurent a notificării din 14 noiembrie 2023, deoarece aceasta a fost recepționată ulterior petrecerii licitației, nefiind examinate legalitatea acțiunilor executorului judecătoresc, precum şi faptul că raportul de evaluare nr. 14736 la moment se examinează de către Judecătoria Chişinău, sediul Centru, dosar nr. 2-15389/23, în privința cauzei date fiind emisă decizia Curţii de Apel Chişinău din 16 noiembrie 2024.

Susține recurentul că prin actele executorului judecătoresc îi este încălcat dreptul de proprietate, deoarece bunurile expuse la licitație urmează a fi transmise terților, care vor pătrunde în imobil, în care locuiește cu concubina, copiii minori şi soacra, făcând multiple achitări, deși nu a fost notificat despre licitație, prima instanță referindu-se la notificarea din 14 noiembrie 2024, oferind doar noțiunea de somație, motivând arbitrar încheierea prin trimiterea la procesul-verbal din 10 mai 2023 de evacuare benevolă contrar voinței recurentului, actele respective urmând a fi declarate nule, instanța neoferind nici o apreciere obiecțiilor sale.

Invocă recurentul dispozițiile art. 10 Cod de executare, art. art. 33 şi 33[1] ale Legii cu privire la ipotecă.

În conformitate cu art.426 alin.(3) CPC, recursul împotriva încheierii se examinează în termen de 3 luni într-un complet din 3 judecători, pe baza dosarului şi a materialelor anexate la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

Analizând argumentele invocate în cererea de recurs, în cumul cu materialele cauzei, Colegiul Civil apreciază recursul ca fiind neîntemeiat şi pasibil de a fi respins, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.427 lit.a) CPC, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul şi să mențină încheierea.

Potrivit art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

La caz se constată că prin contractul de ipotecă ulterioară, investit cu formula executorie, nr. 2446 din 10 decembrie 2018, încheiat între B.C „Comerţbank" S:A, în calitate de creditor ipotecar, şi ***** înm în calitate de debitor ipotecar, recurentul a gajat casa de locuit individuală, amplasată în mun. Chișinău, str-la Vladimir Komarov nr. 2A, cu suprafața totală de 60,8 m.p., cu numărul cadastral 0100412.921.01 și terenul aferent cu suprafața totală de 0,0163 ha cu numărul cadastral 0100412.921, ce aparțin cu drept de proprietate lui ***** în vederea garantării obligațiunilor ce reies din contractul de credit bancar nr.CR2-688/F1 din 10 decembrie 2018.

La 07 iulie 2023 creditorul ipotecar a înaintat executorului judecătoresc Zaporojan Vlad un demers privind inițierea procedurii de transmitere silită în posesia creditorului

ipotecar a bunurilor imobile ipotecate de recurent în baza contractului de ipotecă ulterioară, investit cu formulă executorie, din 10 decembrie 2018 ca urmare a neexecutării de către recurent a obligațiunilor garantate, la aceeași dată fiind încheiat şi contractul de prestare a serviciilor de vânzare a bunurilor gajate/ipotecar cu executorul judecătoresc.

Prin încheierea executorului judecătoresc Zaporojan Vlad nr.046-2442/20 din 18 septembrie 2020, s-a dispus intentarea procedurii de executare în temeiul contractul de ipotecă ulterioară investit cu formula executorie din 10 decembrie 2018, care a fost recepționată de către debitorul ***** la data de 22 septembrie 2020.

Potrivit proceselor-verbale nr. 046-2442/2020 din 02 octombrie 2020 de transmitere benevolă în posesie a masei debitoare/bunurilor imateriale şi de transmitere în posesie a masei debitoare/ bunurilor imobile, în posesia creditorului ipotecar au fost transmise bunurile imobile specificate supra, ipotecate de recurent.

Potrivit raportului de evaluare nr. 14736 din 25 mai 2023, întocmit de S.R.L „Expert Group Consulting", valoarea de piață a bunurilor ipotecate, specificate supra, a fost determinată în sumă de 1 450 053 lei.

Instanța constată că urmare a faptului că licitațiile organizate de către executorul judecătoresc de comercializare a bunurilor ipotecate de recurent nu au avut loc, executorul judecătoresc Zaporojan Vlad a dispus petrecerea pentru 14 noiembrie 2023 a celeia de-a treia licitație, cu stabilirea prețului bunurilor expuse la licitație, determinat cu acordul creditorului ipotecar prin reducerea acestuia din motivul caracterului repetat al licitației, în valoare de 1 050 000 lei.

Potrivit avizului poștal din 18 octombrie 2023, notificarea despre petrecerea licitației a fost recepționată de recurentul ***** la 20 octombrie 2023, iar anunțul despre petrecerea licitației a fost publicat în Monitorul Oficial nr. *****.

Potrivit procesului-verbal de licitație nr. 046c-6/23 din 14 noiembrie 2023, întocmit de executorul judecătoresc Zaporojan Vlad, bunurile expuse la licitație au fost adjudecate lui Slobozeanu Andrei pentru suma de 1 055 000 lei, act remis în adresa recurentului prin notificarea executorului din 14 noiembrie 2023, recepționată la 27 noiembrie 2023.

Cu referire la fondul recursului declarat, Colegiul reține că în temeiul art.1 alin.(1) şi (2) Cod de executare (aici şi în continuare în redacția în vigoare la data întocmirii procesului-verbal contestat), 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.

Potrivit art.10 alin. (1)-(3) Codul 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 îndeplinește benevol obligațiile.

Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condițiile legii şi 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 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 acord cu art. 11 lit. k) Cod de executare, sunt documente executorii şi 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 sensul art. 22 alin. (1) lit. l) Cod de executare, executorul judecătoresc este în drept să ridice, să depoziteze, să administreze şi să vândă bunurile sechestrate în procesul de executare, precum şi bunurile gajate.

Conform art. 24^1 alin. (1)-(7) Cod de executare, executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în condițiile şi modalitățile prevăzute de Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

Organizarea licitației de vânzare 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.

Condițiile şi modalitățile de vânzare 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.

Prețul inițial al bunului vândut la licitație va fi prețul 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.

Câştigătorul licitației semnează cu creditorul ipotecar contractul de vânzare-cumpărare a bunului, acesta servind temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului vândut.

În cazurile indicate la art.139 alin.(1) lit.a)–d) din prezentul cod, la solicitarea creditorului gajist, executorul judecătoresc organizează o licitație repetată, cu respectarea condițiilor de anunțare a licitației şi cu posibilitatea aplicării reducerii prețului într-un cuantum ce nu va depăşi cuantumul stabilit la art.140 din prezentul cod.

În cazul în care bunul gajat/ipotecat este urmărit silit de alți creditori, vânzarea bunului se realizează prin organizarea licitației, cu excepția cazului în care toţi creditorii sunt de acord ca vânzarea să fie realizată în alt mod.

În corespundere cu dispozițiile art.60 alin.(1)-(3) Cod de executare, 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.

În termen de 3 zile după primirea documentului executoriu, executorul judecătoresc emite o încheiere cu privire la intentarea procedurii de executare, pe care o expediază părților în procedura de executare în cel mult 3 zile de la emitere, şi propune debitorului de a executa documentul executoriu în termen de 15 zile, fără să întreprindă 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 şi de arhivare a dosarului de executare. Debitorului i se va expedia şi copia documentului executoriu, certificată de executorul judecătoresc. Curgerea termenului începe din momentul comunicării debitorului a încheierii cu privire la intentarea procedurii de executare în condițiile art.67 din prezentul cod, fapt nerealizat de către debitor.

Potrivit art.art.128-135 Cod de executare, data şi locul desfăşurării licitaţiei de vânzare a bunurilor sechestrate se fixează de către executorul judecătoresc, ţinându-se cont de necesitatea asigurării integrităţii bunurilor şi de cheltuielile legate de păstrarea lor.

Licitaţia se organizează la sediul biroului executorului judecătoresc sau într-un alt loc stabilit de acesta.

Licitaţia poate fi amânată de către executorul judecătoresc la cererea creditorului sau la cererea debitorului, acceptată de creditor. Cheltuielile de organizare a vânzării bunurilor sunt opozabile solicitantului amânării.

Anunţul despre desfăşurarea licitaţiei se publică într-un ziar de nivel raional ori naţional sau în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi se afişează la sediul biroului executorului judecătoresc. La solicitarea creditorului, pot fi aplicate suplimentar şi alte modalităţi de anunţare a licitaţiei.

Anunţul despre desfăşurarea licitaţiei va cuprinde:

a) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;

b) specificarea bunurilor, principalele lor caracteristici tehnico-economice, locul aflării;

c) informaţii despre proprietarul bunurilor;

d) informaţii despre terenul pe care sunt amplasate bunurile imobile şi condiţiile de utilizare a terenului de către proprietar;

e) preţul iniţial de vânzare a bunurilor;

f) specificarea formei de plată;

g) modul în care se ia cunoştinţă în prealabil de bunurile scoase la licitaţie;

h) termenul-limită de depunere a cererii şi a acontului de 5% din preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie, contul bancar la care urmează să fie vărsat;

i) termenul-limită de înregistrare a prezenţei şi de primire a biletului de participare la licitaţie;

j) cuantumul taxei de participare;

k) datele de contact ale executorului judecătoresc.

Licitaţia va avea loc la cel puţin 15 zile de la data anunţării organizării ei.

Persoana la care se află bunurile în păstrare este obligată să asigure accesul la ele.

În caz de amânare a licitaţiei, executorul judecătoresc va face un alt anunţ în conformitate cu alin.(1) şi (2).

La licitaţie se admit persoanele care au depus la timp cerere de participare şi au prezentat documentele necesare.

Doritorii de a participa la licitaţie prezintă următoarele documente:

a) cerere de participare la licitaţie, în care indică preţul propus pentru bunul scos la licitaţie;

b) copie de pe documentul de plată care confirmă depunerea acontului în mărimea stabilită la art.129 din prezentul cod şi a taxei de participare pe contul bancar indicat în anunţul despre organizarea licitaţiei;

c) procură, după caz, pentru dreptul de a participa la licitaţie.

Primirea cererilor şi a documentelor se încheie cu o zi înainte de data licitaţiei.

Datele despre persoanele care au depus cerere de participare la licitaţie şi numărul cererilor sunt confidenţiale.

Executorul judecătoresc înregistrează persoana care a depus cerere în calitate de participant la licitaţie. În cazul în care persoana nu a respectat cerinţele referitoare la

întocmirea şi la prezentarea documentelor sau nu are dreptul de a participa la licitație, executorul judecătoresc refuză să o înregistreze.

Persoana care a depus cerere de participare la licitație este în drept să o retragă, adresând un demers scris înainte de începutul licitației.

Sub sancțiunea nulității absolute, nu pot participa la licitație deputații, judecătorii, avocații, notarii, procurorii, executorii judecătorești, polițiștii, ofițerii de urmărire penală.

Prețul inițial al bunurilor scoase la licitație 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 prețul inițial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului.

Bunurile proprietate pe cote-părți vândute în condițiile art.361 alin.(2) lit.b) din Codul civil vor fi expuse la vânzare la preţul stabilit la evaluarea lor dacă coproprietarii/administratorul asigură accesul cumpărătorilor şi al executorului judecătoresc la ele. În cazul în care coproprietarii/administratorul nu asigură accesul cumpărătorilor şi al executorului judecătoresc la bunuri, acestea vor fi vândute în condițiile alin.(1).

Dacă în cererile de participare la licitație este propus un preţ al bunurilor scoase la licitație care îl depășește pe cel inițial, acesta din urmă va fi cel mai mare preţ propus în cererile menționate.

Înainte de demararea licitației, executorul judecătoresc verifică la organul cadastral teritorial sau la alte organe competente drepturile reale şi alte sarcini care grevează bunul urmărit. Titularii acestor drepturi vor fi înștiințați despre desfășurarea licitației.

După expirarea termenului de depunere a cererilor de participare la licitație şi până la începutul înregistrării prezenței, executorul judecătoresc este obligat să elaboreze partea întâi a procesului-verbal al licitației.

Licitația este desfășurată de executorul judecătoresc în a cărui procedură se află documentul executoriu.

În ziua licitației, la înmânarea biletelor de participare, executorul judecătoresc înregistrează participanții prezenți. Înregistrarea se încheie cu 10 minute înainte de începutul procedurii de licitare. Participanții care au întârziat la înregistrare nu sunt admiși la licitație.

Executorul judecătoresc (licitatorul) anunță începutul licitației şi dă citire părţii întâi a procesului-verbal.

Executorul judecătoresc oferă bunul (lotul) la prețul inițial. Persoana care acceptă prețul ridică biletul de participare.

Executorul judecătoresc oferă bunul spre vânzare de cel puţin 3 ori la rând, la intervale de timp care să permită opțiuni şi suprasolicitări. După ce unul dintre participanți ridică biletul, ceilalți pot pretinde la bun (lot), propunând un preţ mai mare cu unul sau cu mai mulți pași de ridicare. Dacă nimeni nu oferă un preţ mai mare decât cel acceptat, strigat de 3 ori, executorul judecătoresc fixează, prin lovitură de ciocan, vânzarea bunului.

Participantul la licitație care a câștigat bunul (lotul) este obligat să semneze procesul-verbal.

Dacă participantul care a câștigat bunul (lotul) refuză să semneze procesul-verbal, se consideră că licitația nu a avut loc. În acest caz, licitarea reîncepe de la preţul oferit de participantul anterior.

Acontul nu se restituie participantului care:

a) a refuzat să semneze procesul-verbal de licitație;

b) nu s-a prezentat la licitație;

c) nu a achitat în termen costul lotului cumpărat.

Acontul nerestituit rămas la contul executorului judecătoresc se utilizează pentru necesitățile biroului acestuia.

În cazul în care la licitație sunt scoase mai multe loturi separate, iar participantul care a depus acontul nu a câștigat lotul pentru care a depus cerere şi acont, el poate fi admis la licitarea următoarelor loturi dacă acontul depus nu este mai mic de 5% din prețul următorului lot.

Procesul-verbal al licitației este compus din două părți.

Partea întâi cuprinde:

a) data, ora şi locul desfășurării licitației;

b) denumirea biroului executorului judecătoresc şi numele licitatorului;

c) documentul executoriu pentru a cărui executare se vând bunurile;

d) numele, prenumele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul debitorului;

e) caracteristica obiectului scos la licitație;

f) prețul de la care începe licitarea şi pasul de ridicare;

g) numele, prenumele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul participanților la licitație;

h) sumele oferite de fiecare participant.

Partea a doua cuprinde:

a) propunerile de ridicare a prețului de către fiecare participant în ordine succesivă;

b) prețul la care a fost vândut lotul;

c) numele şi prenumele participantului care a câștigat lotul;

d) termenul de achitare a costului lotului de către adjudecător;

e) semnătura executorului judecătoresc şi a participantului care a câștigat lotul, a creditorului şi/sau a debitorului, dacă ultimii sunt prezenți.

Copia de pe procesul-verbal al licitației se înmânează adjudecătorului după achitarea costului lotului câștigat, iar în cazurile stabilite, după confirmarea procesului-verbal de către instanța de judecată.

Copia de pe procesul-verbal al licitației, după confirmarea de către instanța de judecată a legalității desfășurării licitației conform art.136 din prezentul cod, serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele adjudecătorului.

Totodată, art. 759 alin. (2) Cod civil (în vigoare la data executării silite a contractului de ipotecă ulterioară, investit cu formulă executorie) statuează 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 baza art. 764 alin. (1)-(7) Cod civil, după ce a obținut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art. 752 alin. (9), să procedeze la vânzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului gajat. În cazul vânzării 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 vânzare, licitația publică, cu excepția cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariția dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispozițiile prezentului alineat.

Creditorul gajist trebuie să vândă bunurile gajate fără întârziere nejustificată, la un preț comercial rezonabil la data vânzării în conformitate cu dispozițiile art. 765 alin. (1) și ținând cont de interesele debitorului gajist, fiind liber să stabilească condițiile de vânzare.

Dacă există mai multe bunuri, creditorul gajist le poate vinde împreună sau separat.

Creditorul gajist care vinde bunul acționează în numele proprietarului și este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vânzării.

În cazul vânzării prin tender a bunului gajat, creditorul face public anunțul cu privire la tender prin intermediul mass-mediei sau prin invitații. Anunțul cu privire la tender trebuie să conțină informație suficientă pentru a permite persoanei interesate să prezinte o ofertă în termenul și la locul anunțat.

Creditorul gajist este obligat să accepte oferta cea mai mare, cu excepția cazului în care condițiile atașate ofertei o fac mai puțin avantajoasă decât o ofertă mai joasă sau prețul oferit nu este comercial rezonabil.

Vânzarea de către creditorul gajist prin licitație publică a bunului gajat se face la data, ora și locul fixat în avizul de vânzare, adus la cunoștința debitorului gajist, terțului care deține bunul și, după caz, administratorului fiduciar, notificat tuturor creditorilor gajiști care au depus sau înregistrat la registrul respectiv un aviz de executare. Creditorul gajist trebuie, de asemenea, să informeze orice persoană interesată care a făcut solicitare.

Din dispozițiile legale citate supra Colegiul deduce că procedura de executare silită în baza documentului executoriu - contractele de ipotecă investite cu formulă executorie, se finalizează odată cu transmiterea în posesia creditorului ipotecar a bunurilor ipotecate şi evacuarea persoanelor aflate în bunurile ipotecate transmise în posesia creditorului ipotecar, iar procedura de comercializare a bunurilor ipotecate prin intermediul licitației, se organizează de executorul judecătoresc în bază convențională, respectiv în afara unei proceduri de executare silită în sensul definit de art. 60 Cod de executare, licitația fiind organizată de executorul judecătoresc în calitate de licitator în baza art. 24^1 Cod de executare.

Or, deoarece art. 24^1 Cod de executare prevede expres normele Codului de executare ce se aplică la procedura convențională de vânzare a bunurilor ipotecate la solicitarea creditorului gajist se constată că procedura de executare silită a contractelor de ipotecă investire cu formulă executorie este diferențiată de legiuitor de procedura ulterioară de vânzare la licitație a bunurilor ipotecate în ordinea art. 764 Cod civil, această din urmă procedură nereferindu-se, reieșind din prevederile art. 759 Cod civil, la procedura de executare silită a contractelor de ipotecă investite cu formulă executorie, finalizată în speță la 02 octombrie 2020 odată cu transmiterea silită în posesia creditorului ipotecar a bunurilor ipotecate.

Or, instanța de recurs reiterează că formula executorie a contractului nominalizat de ipotecă ulterioară, investit cu formulă executorie, se limitează la acțiunile de executare silită expres prevăzute de Lege - transmiterea silită a bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar și evacuarea locuitorilor, acțiunile ulterioare fiind realizate în ordinea generală a exercitării dreptului de ipotecă.

Această concluzie rezidă şi din faptul că procesul-verbal contestat în speță a fost întocmit de către executorul judecătoresc în baza contractului de prestare a serviciilor de către acesta, încheiat cu creditorul ipotecar, din care reiese că executorul judecătoresc a acționat în speță în calitate de licitator, şi nu în cadrul unei proceduri de executare silită a vreunui document executoriu.

Prin urmare, deoarece din prevederile art. 24[1] Cod de executare reiese expres normele Codului de executare ce sunt aplicabile procedurii de vânzare a bunurilor gajate/ipotecate la solicitarea creditorului gajist în baza contractului de prestări servicii încheiate cu executorul judecătoresc, şi anume art. art. 128-135 Cod de executare, prevederile art. art. 161-163 Cod de executare nefiind reflectate în norma specială în baza căreia a fost întocmit procesul-verbal contestat, se constată că acesta din urmă nu este un act pasibil de a fi contestat în ordinea Codului de executare.

În acest context, Colegiul reține şi dispozițiile art. 761 alin. (1) Cod civil, ce prevăd că 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.

Prin urmare, este evident că legiuitorul a limitat dreptul debitorului ipotecar de a contesta actele executorului judecătoresc întocmite în cadrul executării silite a unui document executoriu, situație improprie prezentei cauze în condițiile în care obiectul acesteia nu-l constituie examinarea legalității transmiterii silite în posesia silită a creditorului ipotecar a bunurilor ipotecate în baza contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, ci acțiunile ulterioare ale executorului judecătoresc, realizate după transmiterea bunului gajat în posesia creditorului gajist, privind vânzarea bunurilor ipotecate în bază contractuală.

Această concluzie este cimentată şi prin jurisprudența Curţii Europene a Drepturilor Omului (în special cauzele Hornsby c. Greciei, hotărârea din 19.03.1997, Burdov c. Rusiei din 07 mai 2002, Ruianu c. României din 17 iunie 2003), potrivit căreia procedura de executare silită reprezintă o parte componentă, o continuitate, a procesului judiciar, condiţie nerealizată în speţă, deoarece în cazul dat nu s-a realizat o executare silită, acţiunile executorului judecătoresc fiind realizate în bază convenţională întru realizarea de către creditorul ipotecar a dreptului de ipotecă prin vânzarea bunurilor ipotecate la licitaţie, procedura de executare silită a contractului de ipotecă vizat în speţă finalizând prin transmiterea bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar, procedura respectivă făcând parte, deja, din procedura prealabilă încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor gajate/ipotecate.

Din aceste motive Colegiul atestă netemeinicia argumentelor recurentului referitoare la ilegalitatea acțiunilor executorului judecătoresc în contextul în care materialele cauzei denotă notificarea recurentului despre data, locul şi ora petrecerii licitației şi condițiile acesteia prin intermediul avizului poștal şi avizului public, iar la data petrecerii licitației pe rolul instanței nu se afla nici o opoziție a recurentului împotriva licitației respective, trimiterile recurentului la decizia Curţii de Apel Chişinău din 16 noiembrie 2023, prin care s-a remis la etapa de primire acțiunea recurentului din 23 iulie 2023, fiind nefondate, deoarece decizia dată a fost emisă ulterior petrecerii licitației.

La fel, Colegiul atestă netemeinicia argumentelor recurentului referitoare la stingerea creanței garantate prin ipoteca asupra bunurilor expuse la licitație în cadrul exercitării de către creditorul ipotecar a dreptului de ipotecă, deoarece astfel de probe nu au fost prezentate

instanței, stingerea parțială a creanței neexcluzând dreptul creditorului la exercitarea gajului/ipotecii.

Din considerentele expuse, Colegiul constată că recursul declarat în speță urmează a fi respins, cu menținerea încheierii primei instanțe, soluția căreia este în contextul expus supra legală şi fondată, iar temeiuri pentru anularea acestea nu sunt stabilite.

Or, în conformitate cu prevederile art.9 CPC, instanței de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfăşurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalității părților în drepturi, art.26 CPC, motiv din care exonerarea unui participanți la proces de obligația legală, reprezintă în esență o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Instanța reține în acest sens că respectarea principiului preeminenței dreptului constituie una din exigențele unui proces echitabil în sensul art.6 par.(1) din Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale (Roşca c. Moldovei, nr.6267/02 din 22.03.2005, par.24, f.d.28).

Inserat în preambulul Convenției Europene şi Statutul Consiliului Europei, constituind în acelaşi timp atât un important impuls la adoptarea Convenției (Golder c. Regatului Unit al Marei Britanii, nr.4451/70 din 21.02.1975, par.34, f.d.30), cât şi parte integrantă a Convenției în conformitate cu prevederile art.31 alin.(2) al Convenției de la Viena, nu poate fi neglijat la soluționarea pricinilor civile potrivit prevederilor art.12 CPC.

Conform dispozițiilor art.1 alin.(3) al Constituției Republicii Moldova, în lumina interpretărilor date în jurisprudența constantă a Curții Constituționale, (hotărârea Curții Constituționale nr.2 din 19.01.1998, publicată în Monitorul Oficial nr.12-13/8 din 19.02.1998), una din caracteristicile constituționale ale statului de drept o constituie obligațiunea statului, autorităților lui publice, instituțiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuțiilor lor stabilite de Constituţie şi Legi, iar instanța de judecată nu constituie o excepție în acest sens.

Colegiul reiterează că potrivit principiului preeminenței dreptului, condiție sine qua non a unui proces echitabil în sensul art.6 al Convenţie, pricinile civile se soluționează în temeiul Legii, potrivit regulilor stabilite la art.12 CPC. Or, admiterea de către instanță a altor principii de soluționare a pricinilor civile decât cele stabilite de Lege este contrară exigențelor de echitate a procesului, având drept consecință încălcarea drepturilor participanților la proces, art.art.9, 20, 22, 26 CPC.

Prin prisma acestor raționamente, ținând cont de faptul că cererea de recurs este neîntemeiată, argumentele recurentului fiind combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de ***** şi de a menține încheierea Judecătoriei *****.

În contextul celor expuse, conform art.427 lit.a), CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de *****

Se menține încheierea Judecătoriei *****, emisă în cauza civilă la contestaţia depusă de ***** către *****privind contestarea actelor executorului judecătoresc

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului Marina Anton

Judecător

Judecătorii Olga Cojocaru

Natalia Mămăligă