Prima instanță: Judecătoria Chișinău, judecător Balan Gheorghe
Dosarul nr. 2r-741/25 (2-25017197-02-25r-09042025)

D E C I Z I E

8 decembrie 2025 mun. Chișinău

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

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

examinând fără participarea părților, recursul declarat de Haivaz Pavel,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 24 martie 2025, prin care a fost respinsă cererea,

în cauza civilă, la cererea depusă de Haivaz Pavel împotriva creditorului Cravcenco Alexandr, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Guțu Vitalie cu privire la anularea procesului-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025 și anularea transmiterii în posesia lui Cravcenco Alexandru a bunului imobil ipotecat,

A C O N S T A T A T:

Circumstanțele cauzei:

La 5 februarie 2025, Haivaz Pavel a depus în instanța de judecată cerere împotriva creditorului Cravcenco Alexandr, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Guțu Vitalie cu privire la anularea procesului-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025 și anularea transmiterii în posesia lui Cravcenco Alexandru a bunului imobil ipotecat, situat în mun. *****.

În motivarea cererii, Haivaz Pavel a susținut că, în temeiul contractului de împrumut din 07 iulie 2011, autentificat notarial la nr. 5616 de către notarul Ungureanu Tatiana, a împrumutat de la Cravcenco Alexandr bani în sumă de 60 000 de euro, care constituiau conform cursului oficial al BNM suma de 986596 lei, pentru perioada de 10 luni până la 7 mai 2012.

A menționat că, în scopul garantării rambursării sumei împrumutate, în temeiul contractului de ipotecă din 7 iulie 2011, autentificat notarial la 5618 de către notarul Ungureanu Tatiana, a instituit ipoteca în favoarea lui Cravcenco Alexandr asupra bunului imobil – apartamentul nr. 4-5, situat în mun. *****.

A afirmat că, în temeiul documentului executoriu, nr. 2-1192/2015 din 21 octombrie 2015, emis de către Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani, de la dânsul a fost transmis în posesia lui Cravcenco Alexandr bunul imobil – apartamentul nr. 4-5, situat în mun. *****, precum și încasate cheltuielile de judecată legate de achitarea taxei de stat în sumă de 6 061,74 de lei.

Corespunzător în susținerea cererii a notat că, în baza documentului executoriu nominalizat, prin procesul-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025, de către executorul judecătoresc Guțu Vitalie a fost transmis creditorului Cravcenco Alexandr bunul imobil – apartamentul nr. 4-5, situat în mun. *****.

Consideră Haivaz Pavel că, este ilegal procesul-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025, întrucât la înaintarea de către creditorul Cravcenco Alexandr a cererii privind reluarea procedurii de executare silită din 13 noiembrie 2024 el deja restituise ultimului suma de 42 500 de euro, suma restantă fiind de 17 500 de euro, pe care, din motivul eschivării acestuia din urmă de a o primi (imposibilitatea identificării locului aflării acestuia, care nu se afla la domiciliu și nu răspundea la apelurile telefonice), a fost în imposibilitate de a o restitui, din care motiv a stins obligația rămasă prin consemnare, prin depunerea acestei sume, care constituia echivalentul a 351 216,02 de lei, în baza contractului, nr. 1 din 27 ianuarie 2025 și ordinului de plată din 28 ianuarie 2025, la executorul judecătoresc Guțu Vitalie.

A remarcat că, conform pct. 11 din contractul de ipotecă nominalizat, acest contract încetează în cazul stingerii obligației a cărei executare o garanta.

Suplimentar a invocat că, urmare a executării în totalitate a obligației de restituire a împrumutului de 60 000 de euro, conform contractului de împrumut indicat supra, a încetat și contractul de ipotecă menționat, de aceia urmează a fi anulată transmiterea în posesia creditorului Cravcenco Alexandr a bunului imobil – apartamentul nr. 4-5, situat în mun. *****.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 24 martie 2025, a fost respinsă cererea lui Haivaz Pavel, ca neîntemeiată. (f.d. 66-71)

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 28 martie 2025, Haivaz Pavel a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău din 24 martie 2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii instanței de fond și soluționarea cauzei în fond.

Argumentele recurentului:

În argumentarea cererii de recurs, Haivaz Pavel a reiterat moptivele de fapt și de drept invocate în cerere.

Suplimentar a relevat că, executorul judecătoresc Guțu Vitalie nu a acordat un termen de cel puțin 20 de zile pentru executarea obligației garantate, din ce motive prin cererea din 20 ianuarie 2025 Haivaz Pavel a solicitat executorului judecătoresc amînarea transmiterii în posesie a bunului ipotecat pînă la data de 20 februarie2025 pentru a stinge în totalitate obligațiile garantate.

Art. 761 alin. (1) Cod civil, expres prevede că debitorul gajist poate contesta în instanța de judecată acțiunile executorului judecătoresc întreprinse conform art. 757 Cod civil, care imperativ stabilește că creditorul gajist nu este în drept să procedeze la transmiterea silită în posesie pînă la expirarea termenului prevăzut la art. 752 alin. (12) Cod civil.

Or, din prevederile art. 761, 752 și 757 ale Codului civil, incontestabil rezultă că acordarea termenului de pentru executarea obligației garantate este obligatoriu și în procedura de transmitere silită a bunului în posesia creditorului gajist, iar prima instanță a omis să dea apreciere argumentului invocat de Haivaz Pavel.

A considerat că, contrar art. 757 alin. (2) și art. 752 alin. (1^2) Cod civil, executorul judecătoresc Guțu Vitalie a transmis silit bunul imobil în posesia creditorului ipotecar fără a acorda debitorului ipotecar termen de executare a obligației garantate, or procesul verbal de evacuare și transmiterea a bunului din 22 ianuarie 2025 întocmit de executorul judecătoresc Guțu Vitalie este ilegal și urmează a fi anulat în totalitate.

Din materialele cauzei, inclusiv din înscrisurile prezentate de executorul judecătoresc Guțu Vitalie, rezultă că procedura de executare a documentului executoriu a fost intentată de executorul judecătoresc Boțan George, iar executorul judecătoresc Guțu Vitalie a primit documentul de executare contrar prevederilor art. 32 alin. (4) Cod de executare, fără a întocmi un act de preluare a executării, copia de pe care o remite părților în procedura de executare și executorului judecătoresc de la care a preluat documentul executoriu.

Pînă la data depunerii cererii de reluare a procedurii de executare silită privind transmiterea în posesie a bunului ipotecat, conform contractului de împrumut nr.5616 din 7 iulie 2011 Haivaz Pavel a executat obligația de restituire a împrumutului în sumă de 42 500 de euro, suma rămasă fiind de 17 500 de euro, fapt indicat de creditorul gaj ist Cravcenco Alexandru în cererea privind reluarea procedurii de executare din 13 noiembrie 2024 depusă executorului judecătoresc Guțu Vitalie.

A menționat că, din motivul eschivării creditorului Cravcenco Alexandru de a primi plata (imposibilitatea identificării locului de aflare a creditorului, nu se afla la domiciliu, nu răspunde la apelurile telefonice) Haivaz Pavel a fost în imposibilitate de a executa obligația de restituire a sumei rămase în mărime de 17 500 de euro.

Astfel, a fost în situația de a stinge obligația de restituire a împrumutului conform contractului de împrumut nr. 5616 din 7 iulie 2011 prin consemnare, prin depunerea banilor în sumă de 17 500 de euro, echivalentul a 351 216,02 de lei la executorul judecătoresc Guțu Vitalie în baza contractului nr. 1 din 27 ianuarie 2025 și ordinul de plată din 28 ianuarie 2025.

Prima instanță nu a constatat că Haivaz Pavel a stins în totalitate obligația de restituire a împrumutului în sumă de 60 000 de euro, a cărei executare a fost garantată prin contractul de ipotecă nr. 5618 din 7 iulie 2011.

Obligația de restituie a împrumutului în sumă de 60 000 de euro, a fost stinsă prin executare: - 42 500 de euro au fost restituiți pînă la transmiterea bunului în posesia lui Cravcenco Alexandr; - 17 500 de euro au prin consemnare la 28 ianuarie 2025.

Faptul stingerii obligației de restiuire a împrumutului în sumă de 60 000 de euro este recunoscută de creditorul gajist Cravcenco Alexandr și reprezentatul său prin referința depusă în instanța de judecată.

Prin urmare, prin stingerea obligației de restituire a împrumutului de 60 000 de euro, a încetat raportul juridic rezultat din contractul de împrumut nr. 5616 din 7 iulie 2011, iar Haivaz Pavel nu are alte obligații neexecutate față de Cravcenco Alexandr, or, nu există nicio probă care ar demonstra că Haivaz Pavel ar avea obligația de a plăti dobînzi de întîrziere sau alte obligații neexecutate față de Cravcenco Alexandr.

Sunt neîntemeiate concluziile primei instanțe, potrivit cărora Haivaz Pavel ar datora și dobînzi de întîrziere, deoarece nu există nici-un act juridic care ar naște obligația de plată a dobînzilor, Cravcenco Alexandr nu a notificat despre calcularea și plata unor dobînzi de întîrziere, precum și nu există nicio hotărâre de judecată prin care s-ar fi dispus încasarea de la Haivaz Pavel a dobânzilor de întârziere sau altor sume.

Prima instanță nu a constatat că, în conformitate cu pct. 2 al contractului de ipotecă din 7 iulie 2011, părțile au convenit că prin ipoteca instituită s-a garantat doar rambursarea sumei împrumutului de 60 000 de euro și nu s-a garantat plata altor sume.

Or, concluziile primei instanțe sunt contrare materialelor cauzei și anume pct. 2 al Contractului de ipoteca din 7 iulie 2011 care expres prevede că ipoteca sa instituit în scopul garantării rambursării sumei împrumutate.

Drept urmare a executării în totalitate și stingerea obligației garantate de restituire a împrumutului în sumă de 60 000 de euro, conform contractului de împrumut nr. 5616 din 7 iulie 2011 a încetat și contractul de ipotecă nr. 5618 din 7 iulie 2011, iar în corespundere cu prevederile art. 761 alin. (2) lit.a) Cod civil, transmiterea în posesia lui Cravcenco Alexandru a bunul imobil - apartamentul nr. 4-5, situat în mun. *****, nr. cadastral 0***** urmează a fi anulată.

A enunțat că, Cravcenco Alexandr a primit suma împrumutului în mărime de 60 000 de euro, iar prin menținerea transmiterii în posesia lui Cravcenco Alexandr a bunul imobil - apartamentul nr. 4-5, situat în mun. *****, ilegal, va fi încasată suplimentar fără nici-un temei legal și suma din înstrăinarea apartamentului transmis în posesie, care la moment are o valoare de peste 200 000 euro.

La 16 mai 2025, Haivaz Pavel a depus cerere de recurs suplimentar.

Termenul de declarare a recursului:

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

Din actele cauzei rezultă că încheierea recurată a fost pronunţată la 24 martie 2025, fiind remisă spre cunoștință la 24 martie 2025. (f.d. 71-verso)

Astfel, recursul declarat de Haivaz Pavel împotriva încheierii Judecătoriei Chișinăudin 24 martie 2025, se consideră depus în termen.

Aprecierea instanţei de recurs:

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră recursul întemeiat şi care urmează a fi

admis, cu casarea încheierii instanţei de fond şi remiterea cauzei la rejudecare în prima instanţă, din următoarele considerente.

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

Conform art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept: să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.

În acord cu art. 269 alin. (4) CPC, încheierile privind procedura de executare se emit unipersonal, fără citarea participanților la proces, cu excepția cazurilor în care judecătorul apreciază că este necesară prezența participanților la ședința de judecată.

În temeiul art.1 alin. (1) și (2) Cod de executare, procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege.

În scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin. (1), legislația privind executarea stabilește competenta executorului judecătoresc, modul și condițiile de executare silită a documentelor executorii.

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

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

În sensul art. 28 alin. (4) Cod de executare, actele de procedură se comunică prin înmânarea lor sau prin alte modalități prevăzute de Codul de executare și Codul de procedură civilă.

Articolul 115 alin. (1) Cod de executare, prevede că, sechestrarea bunurilor constă în întocmirea unui proces-verbal în condițiile art. 118 din prezentul cod.

Conform art.118 alin. (1)-(5) Cod de executare, despre sechestrarea și/sau ridicarea bunurilor se întocmește un proces-verbal în 3 exemplare, după modelul prevăzut la art.75 din prezentul cod. (2) În procesul-verbal se enumeră obiectele și documentele sechestrate, indicându-se numărul, măsura, greutatea lor, genul, elementele de individualizare, gradul

de uzură și, pe cât este posibil, valoarea lor. În cazul valorilor mobiliare, se indică numărul, emitentul, prețul nominal și alte date cunoscute la momentul sechestrării lor. (3) Procesul-verbal de sechestrare și/sau de ridicare a bunurilor se aduce la cunoștință tuturor persoanelor care participă la efectuarea acestor acte procesuale, fapt confirmat prin semnătura fiecăreia. Refuzul de a semna procesul-verbal se consemnează în acesta. (4) Dacă, în timpul aplicării sechestrului, debitorul sau alte persoane au încălcat ordinea publică ori au încercat să distrugă sau să ascundă bunurile, executorul judecătoresc va consemna în procesul-verbal aceste acțiuni, indicând, totodată, și măsurile pe care le-a întreprins. (5) Procesul-verbal de sechestrare și/sau de ridicare a bunurilor poate fi contestat în instanță de judecată în termen de 7 zile de la data întocmirii sau comunicării lui, după caz.

Norma cuprinsă la art. 125 alin. (1) și (7) Cod de executare, **bunurile sechestrate se vând, de regulă, la licitație** sau prin organizații comerciale specializate, în bază de contract de comision. (7) **Dacă nu au fost vândute** în modul stabilit de prezentul cod și de alte acte normative, bunurile **pot fi transmise creditorului urmăritor**, iar dacă acesta refuză să le primească, pot fi date debitorului.

În condițiile art. 140 alin. (9) Cod de executare, transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor **dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanța de judecată**, conform procedurii stabilite la art. 136 din prezentul cod. Încheierea instanței de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanței.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul judiciar constată că, la 7 iulie 2011, între Cravcenco Alexandru în calitate de împrumutător și Haivaz Pavel în calitate de împrumutat, a fost încheiat **contractul de împrumut nr. 5616**, prin care Haivaz Pavel a împrumutat de la Cravcenco Alexandr suma de bani în mărime de **60 000 de euro**, ceea ce la momentul semnării contractului a constituit, conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei suma de **986 596 de lei**, pentru o perioadă de 10 luni, pînă la 7 mai 2012. (f.d. 10)

În scopul garantării rambursării sumei împrumutate în conform contractului de împrumut nr. 5616 din 7 iulie 2011, prin **contractul de ipotecă nr. 5618 din 7 iulie 2011**, încheiat între Cravcenco Alexandru în calitate de „creditor - ipotecar” și Haivaz Pavel în calitate de „debitor - ipotecar”, Haivaz Pavel a instituit ipoteca în favoarea lui Cravcenco Alexandru asupra bunului imobil care constă din apartamentul nr.4-5, situat în mun. *****, cu nr. cadastral 0*****, cu suprafața de 143,15 m.p. (f.d. 11-12)

Prin **hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 21 octombrie 2020** s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Cravcenco Alexand împotriva lui Haivaz Pavel cu privire la executarea dreptului de ipotecă, **s-a transmis de la debitorul ipotecar Haivaz Pavel în posesia lui Cravcenco Alexandru, bunul imobil - apartamentul** nr. 4-5, situat în mun. *****, nr. cadastral 0*****. S-a încasat de la Haivaz Pavel în

beneficiul lui Cravcenco Alexandru cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 6 061,74 de lei. (f.d. 42-45)

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 15 decembrie 2021 apelul declarat de Haivaz Pavel s-a respins ca neîntemeiat și s-a menținut hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 21 octombrie 2020.

La 15 decembrie 2021, hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 21 octombrie 2020 a devenit definitivă și irevocabilă, la 12 mai 2022 a fost eliberat titlul executoriu în vederea intentării procedurii de executare.

Prin încheierea executorului judecătoresc Boțan George din 27 mai 2022, a fost intentată procedura de executare nr. 065-927/22 în vederea executării documentului executoriu nr. 2-1192/2015 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 21 octombrie 2020. (f.d. 54-57)

Colegiul civil reține că, conform documentului executoriu nr. 2-1192/2015 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 21 octombrie 2020, devenită irevocabilă la 15 decembrie 2021, s-a transmis de la debitorul ipotecar Haivaz Pavel în posesia lui Cravcenco Alexandru bunul imobil ap. nr. 4-5 situat în mun. Chișinău, str. Pietrarilor 12, cu nr. cadastral 0*****. (f.d. 14, 46)

Din procesul-verbal din 29 septembrie 2022 rezultă că, creditorul urmăritor prin intermediul reprezentantului său, a solicitat de la executorul judecătoresc amânarea procedurii de transmitere, deoarece a primit promisiunea de la debitor că datoria de plată, dobânzile și penalitățile rezultate din întârziere vor fi stinse în termen de 7 zile, iar executorul judecătoresc a considerat solicitarea una motivată și cu principii umanistice, din care motiv a dispus amânarea executării silite pentru 6 octormbrie 2022. (f.d. 47)

La cererea lui Cravcenco Alexandru din 13 noiembrie 2024, a fost reluată procedura de executare silită. (f.d. 13)

La **20 ianuarie 2025**, Haivaz Pavel a solicitat executorului judecătoresc Vitalie Guțu amânarea măsurii de executare dispuse, și anume, a transmiterii în posesie a bunului imobil către creditor, având în vedere că se obligă la stingerea totală a sumelor restante **datorate până la 20 februarie 2025**. (f.d. 16)

În pofida acestui fapt, î**n temeiul procesului - verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025**, executorul judecătoresc Guțu Vitalie a transmis de la Haivaz Pavel în posesia lui Cravcenco Alexandru bunul imobil - **apartamentul nr. 4-5, situat în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Pietrarilor nr. 12, nr. cadastral 0*****. (f.d. 9)

Debitorul Haivaz Pavel la momentul evacuării și transmiterii bunului nu a fost prezent, însă a primit copia procesului-verbal de evacuare și transmitere a bunului la 29 ianuarie 2025. (f.d. 58)

Ulterior, la 27 ianuarie 2025, a fost încheiat între executorul judecătoresc Guțu Vitalie și Haivaz Pavel contractul nr./1, obiectul contractului constituie consemnarea mijloacelor în contul executorului judecătoresc conform contractelor de împrumut din 7 iunie 2011 încheiat între Cravcenco Alexandru și Haivaz Pavel, cu suma restantă din datorie de bază 60 000 de euro, constituie 17 500 de euro din spusele lui Haivaz Pavel și

din cererea creditorului Cravcenco Alexandru din 13 noiembrie 2024, reiese că a fost achitată suma de 42 500 de euro din 60 000 de euro. (f.d. 17-18)

Ordinul de plată nr. 9540568 din 28 ianuarie 2025 atestă că Haivaz Pavel a depus pe contul executorului judecătoresc Guțu Vitalie **plata conform contractului** nr. /1 din 27 ianuarie 2025, **în sumă de 351 216,02 de lei**. (f.d. 19)

Astfel, executorul judecătoresc Guțu Vitalie, **prin procesul-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025 a transmis de la debitorul ipotecar Haivaz Pavel în posesia creditorului ipotecar Cravcenco Alexandru, reprezentat de Albu Serghei în prezența a doi martori asistență, apartamentul nr. 4-5, situat în mun. Chișinău, str. Piterarilor 12, cu nr. cadastral 0*****.**

Astfel, la caz, debitorul în procedura de executare, Haivaz Pavel contestă procesul-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025, întocmit de executorul judecătoresc Guțu Vitalie, în cadrul procedurii de executare nr. 065-927/22. (f.d. 9)

Fiind investită cu examinarea cererii, prima instanță a ajuns la concluzia de a respinge, ca fiind neîntemeiată cererea depusă de Haivaz Pavel împotriva creditorului Cravcenco Alexandr, intervenient accesoriu, executorul judecătoresc Guțu Vitalie cu privire la anularea procesului-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025 și transmiterii în posesia lui Cravcenco Alexandru a bunului imobil ipotecat.

Totodată, examinând admisibilitatea ingerinței în exercițiul dreptului de proprietate în sensul garantat la art. 500 Cod Civil în coroborare cu prevederile art. 1 Protocolul 1 CEDO și art. 46 din Constituție, Colegiul judiciar reține că, evacuarea și transmiterea bunului imobil - apartamentului nr. 4-5, situat în mun. Chișinău, str. Piterarilor 12, cu nr. cadastral 0***** în cadrul procedurii de executare se admite doar cu respectarea stricto sensu a condițiilor stabilite de lege.

Verificând legalitatea încheierii primei instanțe de respingere a cererii cu privire la anularea procesului-verbal de evacuare și transmitere a bunului din 22 ianuarie 2025 și anularea transmiterii în posesia lui Cravcenco Alexandru a bunului imobil ipotecat, Colegiul judiciar consideră concluzia instanței de fond una pripită.

Îm sprijinul poziției exprimate, Colegiul învederează art. 1 alin. (1) Cod de executare, care enunță, că **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**.

Prin prisma art. 161 alin. (1), (2) 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. Cererea privind contestarea actelor de executare sau acţiunilor/inacţiunii executorului judecătoresc se înaintează în instanţa de judecată în a cărei rază teritorială se află biroul executorului judecătoresc sau, în cazul municipiului Chişinău, în instanţa de judecată în a cărei circumscripţie camera teritorială a executorilor judecătoreşti a stabilit competenţa teritorială a executorului judecătoresc.

Norma consacrată la art. 163 alin. (1) Cod de executare prevede că, reclamaţiile din cererea privind contestarea actelor de executare întocmite de executorul judecătoresc sau a acţiunilor/inacţiunii acestuia se înaintează împotriva creditorului sau debitorului. Cererea se judecă în condiţiile Codului de procedură civilă, în termen de 30 de zile. Executorul judecătoresc atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu este obligat, dacă sunt întrunite condiţiile art.119 din Codul de procedură civilă nr.225/2003, să prezinte instanţei de judecată copia certificată a procedurii de executare şi să dea explicaţii scrise referitoare la actele contestate.

În constelația art. 752 alin. (12) Cod civil, **termenul acordat creditorului gajist pentru** executarea obligației garantate sau **transmiterea bunurilor corporale** gajate în posesia creditorului gajist nu fa vi mai mic de 10 zile, iar **în cazul ipotecii nu va fi mai mic de 20 de zile.**

Mai mult, conform art. 147 alin. (8) Cod de executare, executorul judecătoresc consemnează în procesul-verbal evacuarea silită şi transmiterea încăperii către creditor. **Procesul-verbal se semnează** de către executorul judecătoresc **şi de persoanele care participă la evacuare.**

În speță, Colegiul judiciar constată faptul că, debitorul Haivaz Pavel nu a fost prezent **la momentul evacuării și transmiterii bunului**, însă a primit copia procesului-verbal de evacuare și transmitere a bunului la 29 ianuarie 2025 (f.d. 58).

În același timp, Colegiul judiciar observă că, **executorul judecătoresc Guțu Vitalie nu a acordat un termen de cel puțin 20 de zile pentru executarea obligației garantate,** așa cum prevede art. 757 alin. (2) din Codul civil, normă imperativă care stabilește că **creditorul gajist nu este în drept să procedeze la transmiterea silită în posesie pînă la expirarea termenului prevăzut la art. 752 alin. (12) din același cod**.

Mai mult, Colegiul judiciar atestă că, în temeiul cererii depuse la 20 ianuarie 2025, Haivaz Pavel a solicitat amânarea transmiterii în posesie a bunului ipotecat până la 20 februarie 2025, pentru stingerea integrală a obligațiilor garantate, solicitare care la fel susține necesitatea respectării acestui termen.

Din interpretarea art. 761, 752 și 757 ale Codului civil rezultă clar că, acordarea unui termen pentru executarea obligației garantate este obligatorie și în procedura de transmitere silită a bunului către creditorul gajist, iar prima instanță a omis să analizeze și să ia în considerare argumentul invocat de Haivaz Pavel, ceea ce indică crearea unei simple aparențe de respectare a drepturilor debitorului.

Astfel, în situația în care executorul judecătoresc a omis să stabilească un termen de cel puțin 20 zile pentru executarea obligației garantate, obligație impusă de norma prevăzută la art. 752 alin. (12) din Codul civil, această omisiune reprezintă o încălcare a procedurii de către executorul judecătoresc, fapt care nu justifică soluția instanței de fond de respingere a contestației formulate de Haivaz Pavel.

Corespunzător, argumentul creditorului Cravcenco Alexandr din referință conform căruia la 6 mai 2015 la ÎS „Cadastru” a fost expediat preavizul privind executarea dreptului de ipotecă, cu informarea concomitentă a debitorului ipotecar Haivaz Pavel

despre acordarea termenului de 20 de zile pentru transmiterea bunului, făcînd trimitere la filele din dosar 16 și 17, este unul declarativ care nu reflectă realitatea faptică.

Or, la fila 16 a dosarului este anexată o cerere depusă de **Haivaz Pavel la 20 ianuarie 2025,** prin care acesta **recunoaște că a achitat suma de 42 500 de euro din totalul de 60 000 de euro datorată și solicită amânarea măsurii de executare** până la 20 februarie 2025, conform filei 58 din dosar.

Conform art. 147 alin. (8) Cod de executare, executorul judecătoresc consemnează în procesul-verbal evacuarea silită şi transmiterea încăperii către creditor. **Procesul-verbal se semnează** de către executorul judecătoresc **şi de persoanele care participă la evacuare.**

În pofida acestui fapt, la doar două zile de la depunerea cererii de amînare a măsurii de executare - **la 22 ianuarie 2025 are loc evacuarea și transmiterea bunului în lipsa debitorului Haivaz Pavel.**

La 27 ianuarie 2025, între executorul judecătoresc Guțu Vitalie și Haivaz Pavel a fost încheiat contractul nr./1, având ca obiect achitarea restanței de 17 500 de euro, din datorie totală de 60 000 de euro, conform contractelor de împrumut din 7 iunie 2011, încheiate între Cravcenco Alexandru și Haivaz Pavel (f.d. 17).

A doua zi, la 28 ianuarie 2025, Haivaz Pavel a depus pe contul executorului suma de 351 216,02 lei (conform ordinului de plată nr. 9540568 din 28 ianuarie 2025 (f.d.19) și **doar ulterior, după stingerea integrală a datoriilor de 60 000 de euro, la 29 ianuarie 2025, Haivaz Pavel a fost informat despre evacuarea și transmiterea bunului**, fiind înmânată o copie a procesului-verbal emis în acest sens (f.d. 58).

Astfel, această succesiune de evenimente și documente contrazic afirmația creditorului privind expedierea preavizului și informarea în mod corespunzător a garantului ipotecar (Haivaz Pavel) la 6 mai 2015.

Sub un alt aspect, norma legală cuprinsă la art. 761 alin. (1)-(2) lit. a) din Codul civil prevede expres că debitorul gajist are dreptul să conteste în instanță acțiunile executorului judecătoresc întreprinse. Instanța de judecată este în drept să suspende sau să anuleze transmiterea bunului în posesia creditorului gajist exclusiv în cazul în care obligația garantată a fost executată sau astfel stinsă.

Ordinul de plată nr. 9540568 din 28 ianuarie 2025 atestă că, Haivaz Pavel a depus pe contul executorului judecătoresc Guțu Vitalie plata conform contractului nr. /1 din 27 ianuarie 2025, în sumă de 351 216,02 de lei. (f.d. 19)

Corespunzător, în acord cu principiul accesorietății ipotecii reglementat de art. 675 Cod Civil, **ipoteca nu este un scop în sine, ci doar o garanție, ea există doar atâta timp cât există datoria.**

Prin urmare, norma instituie caracterul accesoriu al dreptului de ipotecă față de dreptul de creanță garantat (corelativ obligației garantate prin ipotecă), care este dreptul principal.

Astfel, dreptul accesoriu urmează situația juridică a dreptului principal, în special stingerea dreptului principal (prin executare, compensare, dare în plată sau alt mijloc de stingere a obligației principale) și are ca efect stingerea dreptului de ipotecă.

Respectiv, **în momentul în care datoria a fost stinsă (chiar și cu întârziere, prin consemnarea sumei la 28 ianuarie 2025), ipoteca rămâne fără obiect.**

Corespunzător, **dacă creditorul păstrează imobilul după ce a primit și banii** (sau banii sunt la dispoziția sa la executor), **el încasează creanța de două ori.**

Aceasta este o imposibilitate juridică, obligația debitorului este de a restitui 60 000 euro, nu și de a restitui 60 000 euro **plus** un apartament.

Judecătorul primei instanțe eronat a considerat plata „tardivă" ca fiind irelevantă, or, într-o executare silită, plata este **întotdeauna relevantă** și are prioritate absolută față de executarea bunului.

Iar, în condițiile în care se constată că banii acoperă datoria, menținerea transmiterii apartamentului ar fi o încălcare a dreptului de proprietate (Art. 1 Protocol 1 CEDO), deoarece creditorul ar primi o valoare disproporționată față de dreptul său de creanță.

Finalmente, Colegiul reține că prima instanță a omis să cerceteze elementele esențiale care determină legalitatea actului de executare contestat, ceea ce constituie temei de rejudecare a cauzei.

În acest context, Colegiul reiterează că în temeiul art. 757 alin. (2) coroborat cu art. 752 alin. (12) Cod Civil, creditorul gajist nu poate prelua silit posesia bunului imobil mai devreme de 20 de zile de la notificarea avizului de executare.

Din materialele dosarului rezultă că, avizul a fost publicat în Monitorul Oficial la 17 ianuarie 2025, evacuarea a avut loc la 22 ianuarie 2025, la un interval de doar 5 zile, iar prima instanță nu a analizat această încălcare a unei norme imperative, limitându-se la constatări generale despre existența datoriei.

De altfel, instanța de fond a ignorat și faptul că, anterior evacuării, debitorul a depus o cerere formală de amânare în vederea plății, iar neanalizarea modului în care executorul a soluționat această cerere constituie la fel o carență gravă de judecată.

Existența unui acord între executor și debitor, urmat de consemnarea sumei restante de 17 500 de euro, reprezintă un fapt juridic nou cu efect extinctiv asupra executării silite (art. 675 Cod civil), iar instanța de fond a greșit refuzând să analizeze acest contract sub pretextul tardivității plății, în condițiile în care legea permite debitorului să oprească vânzarea bunului prin plată până la momentul adjudecării.

Corespunzător, omisiunea instanței de a se pronunța asupra acestor probe și argumente echivalează cu o necercetare a fondului contestației.

Nu subzistă nici argumentul creditorului precum că, a fost achitată doar datoria de bază (60 000 de euro), nu și dobînzile de întîrziere, or, această ultimă cerință a constituit obiect de examinare a unei alte contestații, fiind soluționată irevocabil prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 13 iunie 2025, menținută prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Centru din 8 decembrie 2025, care are **putere de lucru judecat**, prin care s-a admis contestația depusă de Haivaz Pavel împotriva lui Cravcenco Alexandr și executorul judecătoresc Guțu Vitalie, pronunțată pe marginea unei alte contestații care vizează același creditor și același debitor, aceeași procedură de executare și s-a anulat încheierea executorului judecătoresc Guțu Vitalie nr. 021d1346/2024 din 29 aprilie 2025,

prin care s-a stabilit dobînda de întîrziere a executării de 9 % pentru perioada 7 mai 2012 pînă la 28 ianuarie 2025 în mărime de 111 396,08 de euro.

Iar, în cazul în care s-a dat o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor nu mai poate fi repusă în discuție (art. 123 alin.(2) Cod de procedură civilă).

Instanța de recurs nu se poate substitui primei instanțe în stabilirea situației de fapt pe baza unor probe neadministrate contradictoriu la fond, deoarece acest lucru ar priva părțile de un grad de jurisdicție efectiv.

Finalmente, Colegiul judiciar conchide că, prima instanță a omis să cerceteze elementele esențiale care determină legalitatea actului de executare contestat, nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele importante ale cauzei, nu a cercetat multe aspectual, complet, nepărtinitor și nemijlocit toate probele din dosar în ansamblul și interconexiunea lor în modul prevăzut de lege, iar în vederea asigurării accesului liber la justiție și egalității armelor în proces, principii consfințite în art.6 din CtEDO, caz în care este rezonabil și echitabil anularea încheierii contestate, iar trimiterea cauzei spre rejudecare este unicul remediu legal pentru astfel de omisiuni de procedură civilă.

În temeiul art. 10 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, sancțiunile procedurale sunt urmările nefavorabile, stabilite de normele de drept procedural civil, care survin pentru subiectul obligat în raport procedural în caz de neîndeplinire sau de îndeplinire defectuoasă a unui act de procedură, precum și în caz de exercitare abuzivă a unui drept procedural. Sancțiunile procedurale vizează atât actele de procedură ale instanței judecătorești, ale participanților la proces, cât și ale persoanelor legate de activitatea acestora și în dependență de prevederile legii, constau în anularea actului procedural defectuos, în decăderea din drepturi pentru neîndeplinire în termen a actului de procedură, în obligația de a completa sau a reface actul îndeplinit cu nerespectarea legii, în restabilirea în drepturile încălcate, în aplicarea amenzii judecătorești, în alte măsuri prevăzute de lege.

Raționamentele expuse atestă indubitabil că, concluzia primei instanțe este pripită și aceasta deoarece prima instanță, la soluționarea contestației a admis erori de ordin procedural care impun casarea actului judecătoresc emis și remiterea cauzei spre rejudecare.

Având în susținere cele relatate şi contextul normelor de drept citate supra, Colegiul judiciar conchide că, încheierea judecătorească supusă recursului nu satisface criteriile legalității şi temeiniciei unui act judecătoresc. Or, aspectele abordate supra au fost ignorate de instanța inferioară, iar instanța de recurs este în imposibilitate de a le corecta, motiv din care cauza necesită rejudecare.

Respectiv, ținând cont de imposibilitatea instanței de recurs de a corecta respectivele omisiuni de procedură, Colegiul civil, concluzionează asupra necesității admiterii recursului, casării încheierii și remiterii cauzei spre rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

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

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de Haivaz Pavel.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău din 24 martie 2025, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de fond, în alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu