Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Maria Alexei
Dosarul nr. 2r-1059/25 (2-25058079-02-25r-28052025)

**D E C I Z I E**

17 noiembrie 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 Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 5 mai 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Țîmbalist Tamara împotriva OM Super Credit SRL, Activ Capital SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației nr. 010-11C/2025 din 8 aprilie 2025,

**a c o n s t a t a t :**

**Circumstanțele cauzei:**

La 29 aprilie 2025, Țîmbalist Tamara a depus cerere de chemare în judecată către OM Super Credit SRL, Activ Capital SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației nr. 010-11C/2025 din 8 aprilie 2025, întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron, în cadrul procedurii de executare nr. 010-11C/2025.

**Poziția instanței de fond:**

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 5 mai 2025, s-a refuzat în primirea cererii de chemare în judecată înaintată de Țîmbalist Tamara împotriva OM Super Credit SRL, Activ Capital SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației nr. 010-11C/2025 din 8 aprilie 2025.

**Solicitarea recurentului:**

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 12 mai 2025, Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu a depus recurs

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 5 mai 2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii instanței de fond și remiterea cauzei în instanța de fond la etapa primirii cererii.

**Argumentele recurentului:**

În argumentarea cererii de recurs, Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu a reiterat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată.

Suplimentar a indicat că încheierea recurată este una neintemeiată și pasibilă de a fi anulată.

A relatat că din conţinutul cererii de chemare în judecată şi anexele acesteia, rezultă că obiectul acţiunii formulate de Tîmbalist Tamara este controlul legalităţii iniţierii procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă de către creditorul gajist O.M. „Super Credit" SRL şi subsecvent a licitaţiei desfăşurate de către executorul judecătoresc Miron lacob.

Atrage atenţia instanţei de recurs că, la caz nu există şi nu va exista o încheiere judecătorească de confirmare a rezultatelor licitaţiei desfăşurate de executorul judecătoresc Miron Iacob, pentru ca debitorul să îşi poată realiza mijloacele de apărare împotriva acţiunilor abuzive ale creditorului şi/sau ale executorului judecătoresc însărcinat cu un asemenea exerciţiu.

Aceasta deoarece, înstrăinarea apartamentului situat în mun. Chişinău, str. Calea Ieşilor nr.43/1, a***** cu suprafaţa totală de 28,9 m.p. cu nr cadastral ***** ce aparţine cu drept de proprietate debitorilor ipotecari Ţîmbalist Ion şi Ţîmbalist Tamara nu a avut loc în cadrul unei proceduri de executare silită clasice, iniţiate în baza unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile.

În speță este vorba despre un contract de ipotecă investit cu formulă executorie semnat între O.M. „Super Credit" SRL în calitate de creditor ipotecar pe de o parte şi Tâmbalist Tamara şi Tâmbalist Ion în calitate de debitori ipotecari, care nu necesită şi nu este condiţionată de existenţa vre-o unei hotărâri judecătoreşti în acest sens.

Mai mult ca atât, însăşi în procesul verbal de desfăşurare a licitaţiei (Partea 2) este indicat cert de către executorul judecătoresc, citează: *„Prezentul proces serveşte drept temei de întocmire a unui contract de vânzare-cumpărare dintre creditorul gajist şi adjudecător, care urmează a fi înregistrat la IP Cadastrul Bunurilor Imobile".*

Deci, nu există un control judecătoresc prevăzut prin lege care să verifice respectarea condițiilor de inițiere, de exercitare de către creditorul gajist şi vânzare la licitaţie a unui bun imobil, după a invocat prima instanță.

Or, conform art. $24^1$ Cod de executare (2) Organizarea licitației de vânzare a bunului gajatla 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.

Însă, procedura de confirmare de către instanţa de judecată a procesului-verbal de confirmare a licitației este reglementată de art. 136 Cod de executare.

Opinează că creditorul gajist (ipotecar) nu şi-a justificat dreptul său de a iniţia procesul de exercitare a dreptului de ipotecă faţă de debitorii Tâmbalist Tamara şi Ţâmbalist Ion.

Suplimentar procesul de desfăşurare a licitaţiei a avut loc cu numeroase încălcări, iar toate aceste motive urmează a fi analizate de către instanţa de judecată în cadrul unui proces contencios, după cum şi s-a dorit de reclamanţii (recurenţi) Tâmbalist Tamara şi Ţâmbalist lon prin înaintarea unei asemenea cereri de chemare în judecată.

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

Astfel, la 7 octombrie 2025, OCN Super Credit SRL a prezentat referința asupra cererii de recurs prin care a solicitat respingerea recursului și menținerea încheierii instanței de fond.

**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 emisă la 5 aprilie 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 12 mai 2025 (f.d.48-50).

Astfel, recursul declarat de Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 5 mai 2025 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

**Aprecierea instanţei de recurs:**

*Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul este întemeiat și pasibil de a fi admis, cu casarea încheierii instanței de fond, cu restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de fond din motivele ce succed.*

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.

În baza art. 427 lit. b) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să să admită recursul şi să

caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.

În accepțiunea art. 169 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, judecătorul refuză să primească cererea de chemare în judecată dacă cererea nu urmează a fi judecată în instanță judecătorească în procedură civilă.

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

Din materialele cauzei rezultă că, la 29 aprilie 2025, Țîmbalist Tamara a depus cerere de chemare în judecată către OM Super Credit SRL, Activ Capital SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației nr. 010-11C/2025 din 8 aprilie 2025, întocmit de executorul judecătoresc Iacob Miron, în cadrul procedurii de executare nr. 010-11C/2025.

Instanța de recurs relevă că, reclamanta/recurentă solicită efectuarea controlului legalităţii iniţierii procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă de către creditorul gajist O.M. „Super Credit” SRL şi subsecvent a licitaţiei desfăşurate de către executorul judecătoresc Miron Iacob.

Completul judiciar apreciază ca fiind incorectă concluzia instanței de fond precum că în cazul dezacordului cu procesul-verbal al licitației obiectul căruia, îl formează dreptul de proprietate asupra bunurilor, care urmează a fi supuse înregistrării de stat, dreptul la apărare judiciară urmează a fi realizat prin contestarea încheierii executorului judecătoresc privind confirmarea licitației. Prin urmare, reieșind din faptul că legea stabilește o altă procedură pentru situația dezacordului cu procesului-verbal al licitației realizat de executorul judecătoresc Iacob Miron, iar dreptul la apărare judiciară al titularului, urmează a fi realizat în contextul contestării încheierii executorului judecătoresc privind confirmarea licitației, judecătorul ajunge la concluzia de a refuza în primirea cererii de contestare depusă de Țîmbalist Tamara

În conformitate cu prevederile art. 161 alin. (1) Cod de executare, actele de executare întocmite de executorul judecătoresc sau acţiunile/inacţiunea acestuia pot fi contestate de către părţi şi de alţi participanţi la procesul de executare, precum şi de terţii care consideră că prin actele de executare sau acţiunile/inacţiunea executorului judecătoresc le-a fost încălcat un drept recunoscut de lege.

În temeiul art. 162 Cod de executare, actul de executare întocmit de executorul judecătoresc poate fi contestat de participanţii la procesul de executare în termen de 15 zile de la data săvârșirii lui ori a refuzului de a săvârși anumite acte, dacă legea nu prevede altfel. Terţii care nu au participat la procesul de executare pot contesta actele de executare, întocmite de executorul judecătoresc, în termen de 15 zile de la data la care au aflat ori trebuie să afle despre aceste acte. Persoana poate fi repusă în termenul de contestare în condiţiile Codului de procedură civilă.

În corespundere cu art. 163 alin. (1)- (2) Cod de executare, 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 cazul contestării actului întocmit de executorul judecătoresc, sarcina probaţiunii este pusă în seama reclamantului.

Potrivit art. 136 alin. (1)-(5) din Codul de executare, în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmeşte procesul-verbal al licitaţiei, transmite instanţei de judecată în a cărei circumscripţie se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitaţiei. În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfăşurării licitaţiei, pronunţând în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeaşi încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate asupra bunului vândut la licitaţie, dacă acestea există. În cazul în care constată neregularităţi în procedura de desfăşurare a licitaţiei care nu pot fi înlăturate de îndată, judecătorul pronunţă o încheiere motivată în care indică măsurile pe care executorul judecătoresc urmează să le întreprindă. Încheierea judecătorului poate fi contestată cu recurs. În cazul în care judecătorul nu confirmă procesul-verbal al licitaţiei, executorul judecătoresc dispune desfăşurarea unei licitaţii repetate. În acest caz, acontul depus pentru licitaţia anterioară se menţine pentru licitaţia repetată.

Articolul 142 alin. (1)-(2), (4) Cod de executare, prevede că creditorul, debitorul şi/sau persoanele care au participat la licitaţie pot contesta procesul-verbal de desfăşurare a licitaţiei în termen de 15 zile de la data desfăşurării. În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra bunurilor care urmează a fi supuse înregistrării de stat, va fi contestată încheierea judecătorului privind confirmarea licitației. (4) În cazul contestării rezultatelor licitaţiei de către părţile în procedura de executare, sumele obţinute în urma desfăşurării licitaţiei se menţin în contul curent special al executorului judecătoresc pînă la devenirea irevocabilă a hotărîrii judecătoreşti prin care s-a examinat contestarea.

Potrivit art.24 [1] Cod de executare, executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în condiţiile şi modalităţile 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.

(2) Organizarea licitaţiei de vînzare a bunului gajat la cererea creditorului gajist se face conform procedurilor stabilite la art.128–135 din prezentul cod, cu derogările

stabilite de prezentul articol, Codul civil, Legea nr.449-XV din 30 iulie 2001 cu privire la gaj şi Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

(3) Condiţiile şi modalităţile de vînzare a bunului gajat/ipotecat vor fi stabilite prin contractul încheiat de către creditorul gajist/ipotecar cu executorul judecătoresc, fără a aduce atingere prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

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

(5) Cîştigătorul licitaţiei semnează cu creditorul ipotecar contractul de vînzare-cumpărare a bunului, acesta servind temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului vîndut.

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

(7) În cazul în care bunul gajat/ipotecat este urmărit silit de alţi creditori, vînzarea bunului se realizează prin organizarea licitaţiei, cu excepţia cazului în care toţi creditorii sînt de acord ca vînzarea să fie realizată în alt mod.

Potrivit art.764 alin.(1) Cod civil, după ce a obţinut în posesie bunul gajat, creditorul gajist este îndreptăţit, dacă a depus sau a înregistrat la registru un aviz de executare în modul prevăzut la art.752 alin.(9), să procedeze la vînzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitaţie publică a bunului gajat. În cazul vînzării bunului ipotecat ca urmare a exercitării silite a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial învestit cu formulă executorie, creditorul ipotecar sau, după caz, executorul judecătoresc aplică, ca modalitate de vînzare, licitaţia publică, cu excepţia cazului în care există acordul scris al debitorului ipotecar, eliberat creditorului ipotecar după apariţia dreptului său de exercitare a dreptului de ipotecă, de a vinde bunul în alt mod prevăzut de dispoziţiile prezentului alineat.

La caz, Completul judiciar conchide că nu se atestă temei de refuz în primire a cererii, or, din cuprinsul cererii de chemare în judecată formulate de Țîmbalist Tamara rezultă clar că aceasta solicită controlul de legalitate al actelor executorului judecătoresc și al procedurii de exercitare a dreptului de ipotecă inițiate de creditorul gajist, ceea ce, în mod indubitabil, intră în sfera de competență a instanțelor de judecată în procedură civilă.

Instanța de fond a reținut în mod greșit că unica cale de apărare ar fi contestarea încheierii de confirmare a licitației, fără a observa că în speță nu există și nu poate exista o asemenea încheiere, deoarece vânzarea bunului a avut loc în cadrul procedurii speciale prevăzute de art. $24^1$ Cod de executare și art. 764 Cod civil, specifice

exercitării dreptului de ipotecă în baza contractului notarial învestit cu formulă executorie.

În lipsa unei încheieri de confirmare a licitației, dreptul debitorilor de a contesta procedura de vânzare trebuie să poată fi exercitat, iar instanța de fond avea obligația să admită cererea spre examinare și să analizeze în fond legalitatea actelor executorului judecătoresc și a creditorului ipotecar.

Prin urmare, concluzia instanței de fond privind inadmisibilitatea acțiunii, pe motiv că ar exista o altă procedură legală obligatorie (contestarea încheierii de confirmare), este una eronată, fiind construită pe o confuzie între procedura de executare silită clasică și procedura specială de vânzare a bunului ipotecat în baza contractului notarial învestit cu formulă executorie.

În asemenea condiții, Colegiul consideră că acțiunea înaintată de reclamant se încadrează în competența instanțelor de judecată și urmează a fi examinată în fond, întrucât are ca obiect controlul legalității actelor de executare întocmite de executorul judecătoresc, inclusiv a procedurii de inițiere și desfășurare a licitației publice de vânzare a bunului ipotecat, precum și verificarea respectării condițiilor legale de exercitare a dreptului de ipotecă de către creditorul gajist.

Instanța de recurs reține, totodată, că refuzul de primire a cererii de chemare în judecată constituie o măsură excepțională, aplicabilă doar în cazurile strict determinate de art. 169 alin. (1) din Codul de procedură civilă, iar interpretarea extensivă a acestei norme echivalează cu restrângerea nejustificată a accesului la justiție, garantat de art. 6 §1 CEDO și art. 20 din Constituția Republicii Moldova.

Colegiul reține jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în cauza Urechean și Pavlicenco v. Republica Moldova (cererile nr. 27756/05 și 41219/07), hotărârea din 02 decembrie 2014, în care Curtea a stabilit că dreptul de acces la un tribunal garantat de articolul 6 § 1 al Convenției nu este absolut, dar poate avea anumite limite; acestea sunt permise din momentul în care dreptul de acces, prin însăși natura sa, necesită o reglementare din partea statului. În acest sens, statele contractante se bucură de o anumită marjă de apreciere. Urmează să se asigure că limitele aplicate nu restrîng sau reduc accesul la un tribunal a unei persoane într-un așa mod sau măsură încît să afecteze esența dreptului în sine. Mai mult decît atît, o limitare nu va fi compatibilă cu articolul 6 § 1 în cazul în care nu urmărește un scop legitim și dacă nu există un raport de proporționalitate rezonabil între mijloacele utilizate și scopul urmărit să fie atins.

Deci, reținând ca acest instrument procedural a fost utilizat defectuos, Colegiul conchide lipsa temeiurilor care ar justifica menținerea încheierii din 5 aprilie 2025, emisă de instanța de fond.

Pe cale de consecință, instanţa de recurs concluzionează asupra necesității admiterii recursului declarat de către Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu.

Reiterând motivele de fapt și de drept enunțate, statuând că instanța de fond eronat a refuzat în prmirea cererii de chemare în judecată în cauză, Colegiul civil conchide de a admite recursul declarat de Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu, cu casarea încheierii judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 5 mai 2025 și restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în același complet, pentru examinarea în fond a cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 425, art. 427 lit. b), art. 428 Cod 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 Țîmbalist Tamara prin intermediul reprezentantului său, avocatul Bargan Valeriu.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 5 mai 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Țîmbalist Tamara împotriva OM Super Credit SRL, Activ Capital SRL, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Iacob Miron cu privire la anularea procesului-verbal de desfășurare a licitației nr. 010-11C/2025 din 8 aprilie 2025, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în același complet, pentru examinarea în fond a cererii de chemare în judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele completului,
Judecătorul: Arhip Valeriu

Judecătorii: Corlăteanu Diana

Ghedrovici Nicolae