



**CURTEA SUPRĂMĂ
DE JUSTIŢIE**

ÎNCHEIERE

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” împotriva Rodicăi Paşa,
intervenient accesoriu executor judecătoresc Oleg Ungureanu,
succesorul în procedurile executorului George Boţan, intervenienţi
accesorii Nicolae Paşa şi Roman Şoldan

(contestarea actelor de executare întocmite de executorul
judecătoresc)

împotriva deciziei Curţii de Apel Chişinău din 2 decembrie 2024

(dosarul nr: 2ra-234/24
Nr. PIGD 2-20074812-01-2ra-06062025)

Recursul este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului. Contestaţia doar împotriva doar a procesului-verbal al licitaţiei emis de un executor judecătoresc în baza art. 24¹ din Codul de executare nu reprezintă o acţiune civilă şi nu presupune parcurgerea a trei grade de jurisdicţie prin emiterea de către prima instanţă a unei hotărâri susceptibile de apel şi de către instanţa de apel o unei decizii susceptibile de recurs la Curtea Supremă de Justiţie.

Judecătoria Chişinău, sediul Centru - jud. I. Pulbere
Curtea de Apel Chişinău - jud. M. Anton, N. Mămăligă, O. Cojocaru

21 ianuarie 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa”, reprezentată de avocata Elena Garaz,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,
Ion Munteanu,
Gheorghe Stratulat, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 23 iunie 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa” a depus împotriva Rodicăi Pașa și intervenientului accesoriu executor judecătoresc George Boțan o cerere privind contestarea actelor de executare întocmite de executorul judecătoresc.

2. În motivarea cererii a indicat că în temeiul a două contracte de ipotecă încheiate între OCN „Prime Capital 2” SRL și SRL „Neocasa”, modificate prin acorduri adiționale, autentificate notarial și investite cu formulă executorie au fost emise de către executorul judecătoresc Ruslan Ciobanu două procese verbale cu privire la transmiterea în posesie a bunurilor gajate nr. 060-2009 și 060-2007/19.

3. În acest sens, indică faptul că la 13 august 2019, OCN „Prime Capital 2” SRL s-a adresat în instanța de judecată împotriva SRL „Neocasa” și Gundiuc Iurie cu o cerere privind la încasarea în mod solidar a datoriei în mărime de 336275,33 dolari SUA, iar în temeiul art. 274 din Codul de procedură civilă au fost admise parțial măsurile asigurătorii în mărime de 3710364 lei în baza încheierii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 9 octombrie 2019.

4. Reclamantul susține că la 16 ianuarie 2020, în baza solicitării creditorului ipotecar OCN „Prime Capital 2” SRL privind restituirea documentelor executorii menționate, executorul judecătoresc Ruslan Ciobanu a emis încheierea privind restituirea documentului executoriu 060-2009/2019 și tot la 16 ianuarie 2020 a fost emisă încheierea de încetare a procedurii de executare nr. 060-2007/19.

5. La 29 ianuarie 2020, OCN „Prime Capital 2” SRL prin notificarea nr. 13/01 din 27 ianuarie 2020 a informat SRL „Neocasa” despre semnarea contractului de cesiune de creanță nr. 151 din 14 ianuarie 2020 cu Rodica Pașa.

6. La 22 mai 2020, executorul judecătoresc George Boțan a expediat încheierea nr. 065-75/20 din 13 mai 2020 cu privire la anularea sechestrului de pe bunurile imobile cu numerele cadastrale *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, *****, bunuri care au fost transmise în posesia OCN „Prime Capital 2” ca rezultat al vânzării lor conform procesului verbal al licitației din 29 aprilie 2020.

7. La 16 iunie 2020 executorul judecătoresc George Boțan a expediat în adresa SRL „Neocasa” procesul-verbal din 29 aprilie 2020.

8. Studiind acest proces-verbal al licitației, SRL „Neocasa” susține că este ilegal și necesită a fi anulat.

9. Invocând prevederea art. 47 alin. (1) din Codul de executare consideră că nici din conținutul procesului-verbal al licitației din 29 aprilie 2020, nici din alte înscrisuri nu se poate determina efectuarea acțiunii de succesiune în drepturi a Rodicăi Pașa, fapt ce exclude calitatea acesteia de creditor. În lipsa realizării succesiunii în drepturile procedurale în procedura de executare a contractelor de ipotecă SRL „Neocasa” consideră că Rodica Pașa nu poate urmări creanța stabilită prin respectivele acte investite cu formulă executorie și pe cale de consecință nu poate face dovada creanței sale față de bunurile imobile gajate și transmise în posesie către OCN „Prime Capital 2” SRL.

10. SRL „Neocasa” a indicat că executorul judecătoresc ilegal a semnat cu Rodica Pașa un contract de prestări servicii, obiectul căruia ar fi desfășurarea licitației în conformitate cu art. 24¹ și art. 128 din Codul de executare.

11. În altă ordine de idei, SRL „Neocasa” susține că odată cu semnarea contractului de cesiune de creanță cu Rodica Pașa care nu deține statut de subiect special în cadrul ipotecii, aceste contracte își pierd funcția executorie, ceea ce atrage după sine necesitatea adresării în instanță pentru a obține ordonanță sau hotărâre judecătorească deoarece doar banca ca subiect special este în drept la executare silită extrajudiciară.

12. Un alt aspect care denotă ilegalitatea actului contestat este că licitația a fost organizată în perioada Stării de Urgență declarată de Parlamentul Republicii Moldova, perioada când activitățile agenților economici au fost limitate. La caz, SRL „Neocasa” pretinde că nu a fost informat preventiv despre organizarea licitației și nu i s-a adus la cunoștință raportul de evaluare emis de SRL „Gofma Consulting”.

13. SRL „Neocasa” susține că valorile descrise în raportul de evaluare din 14 februarie 2020 sunt de câteva ori micșorate față de valorile raportului de evaluare din 7 noiembrie 2019 emis de SRL „Print Imobil”.

14. În acest context, SRL „Neocasa” a solicitat declararea ilegală și anularea procesului verbal al licitației din 29 aprilie 2020 emis de executorul judecătoresc George Boțan.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

15. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 7 august 2024 a fost admisă cererea SRL „Neocasa” împotriva Rodicăi Pașa, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, succesorul în procedurile executorului judecătoresc Boțan George și intervenienții accesorii Șoldan Roman și Pașa

Nicolae privind contestarea actului judecătoresc și s-a anulat procesul-verbal al licitației din 29 aprilie 2020 întocmit de executorul judecătoresc Boțan George privind adjudecarea bunurilor imobile ale SRL „Neocasa”.

16. În motivarea încheierii au fost aplicate prevederile art. 161 și 163 din Codul de executare.

17. Referitor la lipsa înștiințării legale despre desfășurarea licitației, instanța reține argumentul reclamantului că nu a fost înștiințat legal despre desfășurarea licitației, constatând că această omisiune contravine prevederilor art. 67 alin. (1) din Codul de Executare.

18. De asemenea, instanța constată încălcarea art. 764 alin. (7) din Codul civil.

19. Instanța consideră că executorul judecătoresc Boțan George nu a prezentat dovezi concludente privind expedierea notificării către SRL „Neocasa”. Simpla afirmație a executorului, în absența unui aviz de recepție sau a altor probe, nu poate fi considerată suficientă pentru a demonstra îndeplinirea obligației legale de înștiințare.

20. Prin urmare, instanța concluzionează că SRL „Neocasa” a fost privat de posibilitatea de a-și exercita drepturile prevăzute de art. 767 din Codul civil, inclusiv dreptul de a se opune condițiilor de vânzare a bunului gajat și dreptul de a cere răscumpărarea bunurilor gajate.

21. Cu privire la vânzarea bunurilor la un preț derizoriu, instanța reține argumentul reclamantului că bunurile imobile au fost vândute la un preț comercial nerezonabil (318 Euro/m²), mult sub prețul de piață estimat anterior (524 Euro/m²). Această subevaluare contravine prevederilor art. 764 alin. (2) din Codul civil, care stipulează: „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.”

22. Instanța consideră că vânzarea la un preț net inferior a privat debitorul ipotecar de posibilitatea de a stinge integral datoria față de creditor. Se constată că, la momentul vânzării, datoria pretinsă de creditor era de 392 073,04 dolari SUA, iar în cazul vânzării bunurilor imobile ipotecate la prețul de piață conform raportului de evaluare AB 125/19 din 07 noiembrie 2019, creanța creditorului ar fi fost stinsă integral.

23. Instanța respinge argumentul creditorului că prețul a fost stabilit în baza unui raport de evaluare recent (Raportul de evaluare nr. 20/046 din 14 februarie 2020), considerând că această justificare nu este suficientă pentru a explica discrepanța semnificativă față de valoarea de piață estimată anterior. Instanța apreciază că trebuie luat în considerare prejudiciul cauzat debitorului prin vânzarea la un preț mult sub valoarea reală a bunurilor, în conformitate cu principiul echității prevăzut de art. 12 din Codul civil.

24. Instanța mai reține că noul raport de evaluare (Raportul de evaluare nr. 20/046 din 14 februarie 2020) comandat de executorul judecătoresc nu a fost adus la cunoștința reclamantului SRL „Neocasa”, privându-l astfel de dreptul de a contesta acest raport. Această omisiune contravine prevederilor art. 117 alin. (1) din Codul de Executare

25. Prin neaducerea la cunoștință a noului raport de evaluare, reclamantului i-a fost încălcat dreptul fundamental de a-și apăra interesele în cadrul procedurii de executare, inclusiv dreptul de a contesta evaluarea bunurilor scoase la licitație. Această încălcare a contribuit semnificativ la vânzarea bunurilor la un preț posibil subevaluat, prejudiciind astfel interesele debitorului ipotecar.

26. La fel, instanța reține argumentul reclamantului că, prin efectul căsătoriei și al regimului proprietății comune în devălmășie, executorul judecătoresc Pașa Nicolae (soțul pârâtei Rodica Pașa) a obținut drepturi litigioase, contrar interdicțiilor legale prevăzute de art. 1154 din Codul civil, care stipulează: „Sub sancțiunea nulității absolute, judecătorii, procurorii, executorii judecătorești și avocații nu pot dobândi drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își exercită funcția, nici direct, nici prin persoane interpusă.”

27. Instanța consideră că interpretarea art. 1154 din Codul civil trebuie să țină cont de spiritul legii, care urmărește prevenirea conflictelor de interese. Efectul căsătoriei și al regimului matrimonial trebuie luat în considerare la aplicarea acestei interdicții legale, în conformitate cu principiul bunei-credințe prevăzut de art. 11 din Codul civil.

28. Cu privire la desfășurarea licitației fără prezentarea tuturor documentelor obligatorii, instanța reține argumentul reclamantului că licitația a fost organizată fără prezentarea tuturor documentelor obligatorii prevăzute la art. 764 alin. (8) din Codul civil, care stipulează: „În cazul ipotecii, creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acționând în numele debitorului ipotecar, în baza următoarelor documente: [...] c) în cazul exercitării silită în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie: [...] - extrasele de evidență financiară, care atestă datoriile debitorului la data expirării termenului indicat în avizul de executare, [...] - declarația pe propria răspundere a creditorului că nu există un litigiu judiciar în legătură cu contractul de ipotecă investit cu formulă executorie a cărui executare este solicitată și că creanța este exigibilă.”

29. Instanța consideră că lipsa acestor documente esențiale a împiedicat verificarea scadenței datoriei și a temeiului obligatoriu pentru vânzarea bunurilor, precum și a existenței unui posibil litigiu judiciar în legătură cu contractul de ipotecă. Se constată că omisiunea de a prezenta toate documentele prevăzute de lege nu poate fi justificată, acestea fiind esențiale pentru asigurarea legalității și transparenței procedurii de executare silită, în conformitate cu principiul legalității prevăzut de art. 5 din Codul de Executare.

30. Referitor la buna-credință a ofertantului, instanța reține argumentele prezentate de SRL „Neocasa” care ridică îndoieli serioase cu privire la buna-credință a ofertantului Șoldan Roman. Se constată că există indicii privind afilierea ofertantului cu vânzătorul (Rodica Pașa) și implicarea sa anterioară în acțiuni orientate spre deposedarea SRL „Neocasa” de bunuri.

31. Instanța ia în considerare faptul că Șoldan Roman a acționat în calitate de reprezentant al companiei „Nemesis Consulting” SRL, al cărei administrator este Rodica Pașa și a fost implicat în achiziționarea altor creanțe față de SRL „Neocasa”, demonstrând astfel o conexiune strânsă cu creditorul ipotecar și un interes anterior în preluarea activelor societății.

32. Instanța consideră că aceste aspecte trebuie analizate cu atenție, în conformitate cu principiul bunei-credințe prevăzut de art. 11 din Codul civil și ținând cont de prevederile art. 14 din Codul civil, care statuează: „Nicio persoană nu poate beneficia de pe urma propriei fapte ilicite.”

33. Mai mult, instanța constată că celelalte părți, și anume creditorul Rodica Pașa și executorul judecătoresc Boțan George, nu au prezentat probe concludente care să infirme afirmațiile și argumentele reclamantului cu privire la lipsa de bună-credință a ofertantului Șoldan Roman. În absența unor astfel de probe contrarii, instanța este înclinată să acorde credibilitate argumentelor și dovezilor prezentate de SRL „Neocasa” referitoare la afilierea și implicarea anterioară a ofertantului în acțiuni ce par a fi orientate spre obținerea bunurilor reclamantului.

34. În concluzie, instanța consideră că există temeiuri suficiente pentru a admite contestația depusă de SRL „Neocasa” și pentru a declara nulitatea procesului-verbal al licitației din 29 aprilie 2020. Contestația a fost depusă în termenul legal, calculat de la data la care reclamantul a luat cunoștință efectiv de procesul-verbal contestat. Reclamantul nu a fost înștiințat legal despre desfășurarea licitației, încălcându-se astfel dreptul său la apărare și la protecția proprietății. Bunurile imobile au fost vândute la un preț comercial nerezonabil, mult sub valoarea de piață estimată anterior, iar noul raport de evaluare nu a fost adus la cunoștința reclamantului, privându-l de dreptul de a-l contesta. Prin efectul căsătoriei și al regimului proprietății comune în devălmășie, drepturi litigioase au fost obținute de către un subiect interzis de lege. Licitația a fost desfășurată fără prezentarea tuturor documentelor obligatorii prevăzute de lege. Există dubii serioase cu privire la buna-credință a ofertantului câștigător, iar celelalte părți nu au prezentat probe concludente pentru a infirma aceste suspiciuni. Având în vedere aceste considerente, instanța urmează să admită contestația și să declare nulitatea procesului-verbal al licitației din 29 aprilie 2020.

35. În încheierea menționată este indicat că aceasta poate fi contestată cu recurs la Curtea de Apel Chișinău în termen de 15 zile prin intermediul Judecătoriei Chișinău sediul Centru.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC

36. La 13 august 2024, Rodica Pașa, reprezentată de avocatul Sorin Corceac, a depus o cerere de recurs împotriva încheierii din 7 august 2024 prin care a solicitat casarea acesteia cu soluționarea prin decizie a problemei în fond și respingerea integrală a contestației SRL „Neocasa”.

37. În motivarea recursului, recurenta a invocat, în principal următoarele argumente:

- a. Prima instanță a neglijat la emiterea încheierii contestate dispozițiile art. 24¹ din Codul de executare, aplicând la emiterea încheierii un șir de norme ale Codului de executare inaplicabile speței. În acest sens a atras atenția că organizarea de către executorul judecătoresc a licitației bunurilor ipotecate nu se realizează în cadrul unei proceduri de executare, ci în bază de contract încheiat cu creditorul ipotecar, legea instituind expres și exhaustiv care anume norme ale Codului de executare sunt aplicabile în privința acestui raport juridic. Din dispozițiile acestei norme deja reiese că vânzarea bunurilor în cadrul procesului de executare și vânzarea bunurilor gajate în bază de contract constituie proceduri distincte.
- b. Instanța eronat a aplicat în speță dispozițiile art. 67 Cod de executare, aplicabil exclusiv procedurilor de executare, nu și vânzării bunurilor gajate/ipotecate la solicitarea creditorului gajist conform art. 24¹ Cod de executare.
- c. Prima instanță a aplicat eronat în speță și dispozițiile art. 767 Cod civil, invocând doar prevederile alin. (2) al acestei norme, neglijând exigențele alin. (1) al normei date.
- d. Instanța de fond, preluând fidel argumentele intimății, a susținut datele din raportul de evaluare întocmit la solicitarea intimății nr. AB125/19 din 07 noiembrie 2019 față de raportul de evaluare întocmit de executorul judecătoresc nr. 20/046 din 14 februarie 2020, fără a oferi o justificare plauzibilă și legală.
- e. La fel, prima instanță a axat încheierea contestată pe presupuneri referitoare la dobândirea de către executorul judecătoresc a drepturilor litigioase, instanța aplicând în acest sens eronat prevederile art. 1154 Cod civil.

MOTIVAREA INSTANȚEI

38. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 2 decembrie 2024 a fost admis recursul declarat de Pașa Rodica, a fost casată încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 07 august 2024, în pricina civilă la contestația depusă de S.R.L. „Neocasa” împotriva Rodicăi Pașa, executor judecătoresc Ungureanu Oleg, succesorul în procedurile executorului Boțan George, intervenienți accesorii Șoldan Roman și Pașa Nicolae privind contestarea actului executorului

judecătorească și soluționată problema în fond prin emiterea unei noi încheieri, potrivit căreia: Se respinge integral contestația depusă de S.R.L. Neocasa” împotriva Rodicăi Pașa, executor judecătorească Ungureanu Oleg, succesorul în procedurile executorului Boțan George, intervenienți accesorii Șoldan Roman și Pașa Nicolae privind contestarea procesului-verbal al licitației din 29 aprilie 2020, întocmit de executorul judecătorească Boțan George.

39. În motivarea deciziei, Curtea de Apel Chișinău a apreciat ca fiind nefondate argumentele intimitei referitoare la faptul că cesionarul nu a fost succedat în procedurile de executare în conformitate cu prevederile art. 47 alin. (1) Cod de executare și art. 70 Cod de procedură civilă. Or, procedura de executare silită în baza documentului executoriu – contractele de ipotecă investite cu formulă executorie, s-a finalizat odată cu transmiterea în posesia creditorului ipotecar a bunurilor ipotecate, iar în corespundere cu prevederile art. 738 alin. (2) și (6) Cod civil, în cazul cesiunii creanței garantate prin gaj, noul creditor gajist dobândește dreptul de gaj în volumul deținut de cedent. Debitorul gajist rămâne obligat față de creditorul cesionar. Gajul și creanța garantată trec asupra noului creditor așa cum existau la creditorul anterior. Prin urmare, odată cu operarea cesiunii din momentul stabilit de art. 823 alin. (1) Cod civil, creditorul cesionar Pașa Rodica a preluat și posesia asupra bunurilor imobile gajate de intimată în baza contractelor de ipotecă menționate supra, astfel încât prevederile art. 47 alin. (1) Cod de executare și art. 70 Cod de procedură civilă sunt inaplicabile speței. Or, reglementările menționate, se referă la succesiunea calității procedurale și nu a unui drept material, în speță dreptul de creanță și ipotecă.

40. Instanța de recurs reține ca fiind neîntemeiate argumentele intimitei referitoare la faptul că contractul de cesiune din 14 ianuarie 2020 este lovit de nulitate absolută din motiv că investirea contractelor de ipotecă cu formulă executorie este posibilă doar în privința subiecților specializați. Deoarece la data încheierii contractului de cesiune din 14 ianuarie 2020 formula executorie a contractelor de ipotecă susmenționate era deja executată prin efectul proceselor-verbale întocmite de executorul judecătorească nr. 060-2009/19 și nr. 060-2007/19 din 08 octombrie 2019 cu privire la transmiterea în posesia creditorului ipotecar O.C.N „Prime Capital 2” S.R.L a bunurilor ipotecate specificate supra, caracterul executoriu al contractelor de ipotecă era deja consumat la data cesiunii creanței – 14 ianuarie 2020, motiv pentru care creditorul cesionar nu a pus în executare transmiterea silită a bunurilor ipotecate creditorului ipotecar, ci a preluat de la cedent posesia deja exercitată de către cedent în privința bunurilor ipotecate, transmise anterior în posesia creditorului ipotecar cedent.

41. Astfel, în circumstanțele analizate de către instanța de recurs, aceasta ajunge la concluzia că atât intimata, cât și prima instanță, realizează o confuzie între procedura de executare silită a dreptului de ipotecă în baza contractelor de ipotecă investite cu formulă executorie și cesiunea dreptului real de posesie a bunurilor ipotecate în scopul valorificării dreptului de ipotecă. Limitarea invocată în temeiul

art. 33¹ al Legii cu privire la ipotecă și art. 759 alin. (2) Cod civil, 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, nu și la procedura ulterioară de exercitare a dreptului de gaj prin vânzarea bunurilor ipotecate.

42. În acest context, Curtea de Apel Chișinău reiterează 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. În speță, potrivit prevederilor art. 759 Cod civil, procedura de executare silită a contractelor de ipotecă investite cu formulă executorie s-a finalizat la data de 08 octombrie 2019, odată cu transmiterea silită de către executorul judecătoresc în posesia creditorului ipotecar a bunurilor ipotecate.

43. Aceasta, concluzionează că în circumstanțele speței, formula executorie a contractelor de ipotecă se limitează la acțiunile de executare silită expres prevăzute de Lege – transmiterea silită a bunurilor ipotecate în posesia creditorului ipotecar și evacuarea locatarilor, acțiunile ulterioare fiind realizate în ordinea generală a exercitării dreptului de ipotecă.

44. Analizând materialele dosarului, instanța de recurs constată că procesul-verbal al licitației din 29 aprilie 2020, obiect al contestației intimății SC „Neocasa” S.R.L a fost întocmit de către executorul judecătoresc Boțan George în afara procedurii de executare silită a documentului executoriu. Or, în conformitate cu prevederile art. 24¹ din Codul de executare executorul judecătoresc poate vinde bunurile gajate/ipotecate în temeiul unui contract încheiat între executorul judecătoresc și creditorul gajist/ipotecar..

45. Argumentele intimății S.C „Neocasa” S.R.L cu trimitere la alte norme ale Codului de executare decât art. 24¹ Cod de executare și normele expres enumerate în acesta - art. art. 128- 135 Cod de executare, nu sunt aplicabile.

46. Curtea de Apel Chișinău reține că argumentele intimății, preluate de prima instanță, cu trimitere la art. 67 Cod de executare și art. 764 alin. (7) Cod civil referitoare la aducerea la cunoștința a avizului de vânzare, sunt nefondate în contextul în care art. 67 Cod de executare nu este aplicabil procedurii de licitare a bunurilor ipotecate în sensul reglementate la art. 24¹ Cod de executare, iar art. 764 alin. (7) Cod civil nu reglementează modul de comunicare debitorului gajist a avizului de vânzare, în speță publicarea avizului respectiv în Monitorul Oficial, în lipsa dovezii de recepționare a avizului remis prin poștă intimății, este conform cerințelor acestei norme, deoarece instituie prezumția cunoașterii de către debitorul gajist a conținutului avizului.

47. Concomitent, Colegiul apreciază critic argumentul intimății referitor la faptul că aceasta nu a fost notificată despre evaluarea realizată în cadrul procedurii

de licitare a bunurilor contestate, respectiv despre vânzare publică a bunurilor ipotecate, din considerentul că aceasta a remis la 19 februarie 2020 executorului judecătoresc Boțan George raportul său de evaluare nr. AB125/19 din 07 noiembrie 2019, fapt ce ar putea denota că debitorul ipotecar a cunoscut despre exercitarea de către executorul judecătoresc a acțiunilor de organizare a licitației și despre evaluarea întocmită în cadrul acestui proces.

48. Instanța de recurs respinge ca fiind nefondate și argumentele intimății referitoare la faptul că aceasta a fost privată de drepturile prevăzute la art. 767 Cod civil de opoziție la condițiile de vânzare a bunurilor gajate, de răscumpărare a acestora sau de alte mijloace de apărare, deoarece prezentând în cauza dată contestația, intimata nu a invocat argumente admisibile prin care s-ar opune licitației și nici nu a demonstrat capacitatea reală de răscumpărare a bunurilor ipotecate la data petrecerii licitației sau în prezent, precum și că ar dispune de alte argumente, pasibil de invocat în opoziție, cu titlu de cale de apărare, pe care nu le-a invocat în speță.

49. În motivarea deciziei, instanța respinge ca fiind nefondate argumentele intimății și constatările primei instanțe referitoare la faptul că prețul de expunere la vânzare nu este unul comercial rezonabil din motivul că suma expusă în raport de evaluare nr. 20/046 din 14 februarie 2020, întocmit de S.R.L. „Gofma Consulting” este inferioară celei expuse în raportul de evaluare nr. AB125/19 din 07 noiembrie 2019 în contextul în care intimata, contrar sarcinii pozitive de probațiune, impuse în obligația acesteia de art. art. 118, 121 și 122 CPC, nu a probat că evaluarea precedentă, invocată de aceasta, prevalează în raport cu evaluarea ulterioară, pusă la baza organizării licitației, și nu a invocat nici un argument ce ar fi pasibil de examinat cu referire la caracterul vicios al raportului de evaluare din 14 februarie 2020, simpla invocare a diferenței de preț nefiind suficientă pentru a constata inadmisibilitatea raport de evaluare nr. 20/046 din 14 februarie 2020, întocmit de S.R.L. „Gofma Consulting” sau ca fiind contrar, potrivit aserțiunilor intimății, dispozițiilor art. 13 Cod civil. Or, în condițiile în care a fost exercitat dreptul de ipotecă, intimata nu a invocat nici un motiv obiectiv justificat, susceptibil de a îndreptăți o presupunere rezonabilă că raportul de evaluare ar fi influențat obținerea unor oferte mai avantajoase de cumpărare.

50. Consideră eronate și trimiterile primei instanțe la dispozițiile art. 12 Cod civil și art. 117 Cod de executare, în contextul în care în circumstanțele speței, nu s-a justificat existența unor dispoziții legale susceptibile de a afecta caracterul rezonabil a dispozițiilor legale aplicabile speței sau actului juridic ce ar constitui obiectul prezentului proces. Prevederile art. 117 Cod de executare, sunt reglementări speciale aplicabile procedurii de executare, motiv din care aplicarea acestor prevederi speței nu poate fi pretinsă în cadrul prezentei proceduri de organizare a licitației de către executorul judecătoresc în bază contractuală. Or, derogările în favoarea procedurii generale de contestare a actelor juridice civile este instituită în mod expres de legea specială, art. 241 Cod de executare.

51. Alegațiile intimatei privind circumstanțele în care i-ar fi fost încălcat dreptul de a lua cunoștință cu materialele gestionate în cadrul procedurii de organizare a licitației, în contextul în care se prezumă că debitorul cunoștea despre aceasta ca urmare cel puțin a publicării anunțului de petrecere a licitației și remiterea de către debitorul ipotecar a raportului său de evaluare executorului judecătoresc ulterior întocmirii raportului din 14 februarie 2020, sunt formale, lipsite de o justificare obiectivă.

52. Reținând raționamentele expuse supra, ajunge la concluzia că pretinsa încălcare a dispozițiilor art. 764 alin. (2) Cod civil, ce instituie sarcina comercializării bunurilor gajate la preț comercial rezonabil nu a fost probată, determinante în acest sens fiind prevederile art. 765 alin. (2) Cod civil, ce stipulează că în condițiile prevăzute la alin. (1), simplul fapt că se putea obține un preț mai mare dacă vânzarea ar fi avut loc în alt moment sau printr-o altă metodă decât cea aleasă de creditor nu face ca vânzarea să nu fie considerată comercial rezonabilă.

53. În acest context instanța apreciază ca fiind neîntemeiate trimiterile intimatei la dispozițiile art. 13 alin. (1) Cod civil (ce reglementează abuzul de drept), art. 327 alin. (1) și (2) Cod civil (ce reglementează actele juridice nule și anulabile), art. 330 Cod civil (ce reglementează nulitatea relativă a actului juridic) și art. 334 alin. (3) Cod civil (ce reglementează nulitatea actului juridic sau a clauzei ce contravine unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității), deoarece procesul-verbal al licitației din 29 aprilie 2020 nu constituie un act juridic în sensul definit de art. 308 Cod civil, iar în speță nu s-a stabilit nici o normă imperativă căreia aceasta ar contraveni.

54. La fel, instanța apreciază ca fiind nefondate argumentele intimatei, reținute de instanța de fond în motivarea soluției, cu trimitere la art. art. 1153 și 1154 Cod civil.

55. Prin prisma acestor norme intimata și prima instanță pretind, cu trimitere la art. art. 19-20 Codul familiei, că dobândirea de către Pașa Rodica a creanței față de intimată, în timp ce era soția executorului judecătoresc Pașa Nicolae, ar constitui o dobândire de drepturi litigioase prin prisma raportului de căsătorie și al proprietății comune în devălmășie, poziție ce nu este susținută de materialele cauzei. Or, dobândirea de către recurenta Pașa Rodica a creanței împotriva debitorului ipotecar S.C „Neocasa” S.R.L s-a realizat nu în baza unei vânzări, după cum stipulează normele invocate de intimată și de prima instanță, ci în baza unei cesiuni de creanță, iar probe ce ar dovedi cert că creanța dobândită de recurentă este supusă regimului proprietății comune în devălmășie cu soțul acesteia Pașa Nicolae la dosar lipsesc.

56. Mai mult decât atât, contrar aserțiunilor intimatei, preluate de prima instanță, în speță nu se atestă existența vreunui litigiu în legătură cu contractele de ipotecă vizate, deoarece litigiul invocat de intimată se referă la încasarea de către

creditor a creanței garantate cu ipotecă, astfel încât obiectul acestora nu ține de contractele de ipotecă.

57. Instanța apreciază ca fiind nefondate și argumentele intimitei și concluziile primei instanțe cu trimitere la art. 764 alin. (8) lit. c) Cod civil, ce statuează că în cazul ipotecii, creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acționând în numele debitorului ipotecar, în baza următoarelor documente în cazul exercitării silite: în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie – originalul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie, care conține clauza privind dreptul creditorului ipotecar de a exercita dreptul de ipotecă în temeiul formulei executorii aplicate de notar, copia contractului de credit bancar sau de împrumut, care atestă faptul că creanța a devenit exigibilă, însoțită de extrasele de evidență financiară, care atestă datoriile debitorului la data expirării termenului indicat în avizul de executare, copiile avizului de executare expediat pe adresa debitorului și dovada înregistrării lui în registrul bunurilor imobile, conform cerințelor stabilite la art. 752, precum și declarația pe propria răspundere a creditorului că nu există un litigiu judiciar în legătură cu contractul de ipotecă investit cu formulă executorie a cărui executare este solicitată și că creanța este exigibilă.

58. Deoarece procesele-verbale nr. 060-2009/19 și nr. 060-2007/19 din 08 octombrie 2019 cu privire la transmiterea în posesia creditorului ipotecar O.C.N „Prime Capital 2” S.R.L a bunurilor ipotecate specificate supra sunt în vigoare, prin întocmirea acestora finalizând executarea silită a contractelor de ipotecă vizate în speță, se constată că la executarea silită a contractelor respective au fost respectate cerințele normei indicate, ce nu instituie obligația creditorului ipotecar de a le prezenta în cadrul procedurii convenționale de organizare a licitației de comercializare a bunurilor ipotecate, instanța relevând că anume procesele-verbale indicate au servit temei pentru încheierea ulterioară a contractului de vânzare-cumpărare cu persoana câștigătoare a licitației.

59. De asemenea, instanța de recurs apreciază ca fiind eronate argumentele intimitei referitoare la încălcarea la data petrecerii licitației din 29 aprilie 2020, a pct. 2.1 și pct. 2.2 ale hotărârii UNEJ nr. 9 din 27 martie 2020, din motivul că aplicabilitatea acestor prevederi, nu este justificată de circumstanțele speței.

60. În circumstanțele speței, argumentele referitoare la pretinsa rea-credință a câștigătorului licitației – Șoldan Roman din considerentul că activitatea ulterioară petrecerii licitației a acestuia în calitate de reprezentant al unei persoane juridice în care recurenta este administrator nu-l atribuie la categoria persoanelor afiliate în modul definit de art. 203 Cod civil și nici nu-l încadrează în categoria persoanelor care nu au dreptul de a participa la licitații, motiv pentru care Curtea de Apel Chișinău atestă că argumentele respective ale intimitei nu combat prezumția bunei-credințe a câștigătorului licitației, instituită prin art. 10 alin. (1) Cod civil. Or, invocarea existenței unor cauze penale, în lipsa unei sentințe irevocabile,

conform cerințelor art. 123 alin. (3) CPC, nu poate fi reținută în contradictoriu cu dispozițiile art. 21 al Constituției Republicii Moldova.

61. În dispozitivul deciziei contestate este indicat că decizia este irevocabilă din data emiterii, fiind emisă în baza prevederilor art. 427 lit. c), art. 428 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC

62. La 29 aprilie 2025, SRL „Neocasa”, reprezentat de avocata Elena Garaz, a depus o cerere de recurs în secțiunea a II-a prin care a solicitat casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 2 decembrie 2024 și remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță la etapa de punere pe rol a cererii.

63. Principalul argument de care prevalează SRL „Neocasa” la depunerea cererii de recurs se referă la faptul că deși în decizia contestată este indicat expres că aceasta este irevocabilă din data emiterii, fiind emisă în procedură de recurs împotriva încheierii emisă în procedura contestării actelor executorului judecătoresc, consideră că litigiul urma a fi examinat de prima instanță în ordinea procedurii generale de contestare a actelor juridice civile.

64. În motivarea cererii sale indică faptul că acest lucru derivă din însăși decizia contestată – pag. 7 alin. 7, pag. 8 alin. 2 și 3, pag 10 par. 2.

65. La fel, recurentul a prevalat de Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1281/21 din 3 noiembrie 2021 în calitate de jurisprudență relevantă.

66. Recurenta susține că instanța de apel a examinat în ordine de recurs fondul cauzei cu o vădită depășire a limitelor de examinare și într-o procedură care nu a permis „Neocasa” SRL apărarea drepturilor sale prin oferirea unor răspunsuri la chestiuni ridicate de Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău pentru prima oară, cum ar fi cele ce țin de probarea capacității de răscumpărare a bunurilor gajate, circumstanță care a fost considerată de către Colegiul Civil al Curții de Apel Chișinău ca fiind pertinentă la examinarea pretenției privind anularea procesului-verbal cu privire la licitație.

67. Mai indică faptul că SRL „Neocasa” a fost privată de orice posibilitate de a proba aceste circumstanțe, în contextul în care instanței de recurs i-au părut relevante.

68. Așadar, având în vedere că Decizia Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2024 ar fi un act judecătoresc emis cu încălcări procedurale, în contradicție cu partea de motivare a deciziei, și prin care recurenta este privată de o cale de atac din cauza mențiunii abuzive privind caracterul irevocabil, consideră că nu sunt aplicabile prevederile art.433 lit.a¹ CPC.

69. Totodată, recurenta susține că în speță sunt întrunite temeiurile de recurs prevăzute la art.432 alin. (1) lit.b), e), f) CPC.

70. Prin admiterea recursului se va consolida jurisprudența Curții Supreme de Justiție prin care se sancționează limitarea de către instanțele naționale a persoanelor de la exercitarea unor căi de atac la care ar trebui să aibă dreptul, stabilită inclusiv prin Decizia Curții de Apel Chișinău nr.2r-2392/24 din 02 decembrie 2024, temei prevăzut la art.432 alin.(1) lit.b) CPC.

71. De asemenea, este prezent temeiul de recurs prevăzut la art.432 alin. (1) lit.f) CPC, or în speță, decizia a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

72. Instanța de apel, statuând că legalitatea procesului-verbal cu privire la licitație din 29 mai 2020 greșit a fost examinată de prima instanță în ordinea art.161-163 Cod de Executare în loc de procedură generală de contestare a actelor juridice civile, nu a avut competența jurisdicțională de a examina fondul în procedură în ordinea art. 161-163 Cod de Executare și de a emite o decizie în ordine de recurs în procedura menționată.

73. Or, unica soluție legală posibilă în atare circumstanțe a fost casarea încheierii primei instanțe și remiterea cauzei la rejudecare la etapa de primire a cererii, pentru ca instanța de fond să inițieze procedura corectă, cea generală de contestare a actelor juridice civile, care se judecă după reguli de procedură diferite, inclusiv sub aspectul impunerii cu taxă de stat ca acțiune patrimonială.

74. Recurenta susține că astfel a procedat Colegiul Civil al Curții de Apel, în componența acelorași judecători: Marina Anton și Olga Cojocaru în cauza civilă nr.2r-2413/24.

75. Un alt temei de recurs prezent în speță este că Decizia instanțe de apel este arbitrară și se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor (art.432 alin.(1) lit.e) CPC.

76. Recurenta a invocat că licitația din 29.04.2020, atestată în procesul-verbal contestat a fost petrecută ilegal, reiterând un șir de încălcări grave prin care a fost încălcat dreptul fundamental al Neocasa SRL la respectarea dreptului de proprietate, precum și a fost încălcată ordinea publică, fapt ce condiționează nulitatea procesului-verbal al licitației din 29.04.2020. Prin urmare, concluziile instanței de apel sunt arbitrare și se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor și constituie temei de recurs în ordinea art.432 alin.(1) lit. e) CPC.

77. La 3 iulie 2025, avocatul Sorin Corceac în interesele Rodicăi Pașa, a depus o referință la cererea de recurs prin care a solicitat declararea recursului SRL „Neocasa” ca fiind inadmisibil ca fiind depus împotriva unui act care nu se contestă.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

78. Art. 433 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a¹) recursul este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 429 alin. (5).”

79. Art. 428 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Decizia instanței de recurs emisă după examinarea recursului împotriva încheierii rămâne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se plasează pe pagina web a instanței la data emiterii.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

80. Examinând argumentele prezentate de SRL „Neocasa”, în raport cu circumstanțele faptice și prevederile legale aplicabile, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

81. În prezenta cauză, SRL „Neocasa” a formulat o cerere privind contestarea actelor întocmite de executorul judecătoresc.

82. Cererea SRL „Neocasa” privind contestarea actelor întocmite de executorul judecătoresc a fost soluționată prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 7 august 2024, aplicând prevederile art. 161-163 din Codul de executare.

83. Împotriva încheierii din 7 august 2024, Pașa Rodica a exercitat calea de atac – recursul.

84. În aceste condiții, în calitate de instanță de recurs, soluționând cauza în ordine de recurs în secțiunea I, Curtea de Apel Chișinău a emis decizia din 2 decembrie 2024, în baza art. 427 lit. c), art. 428 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

85. Împotriva deciziei din 2 decembrie 2024 a fost depusă de către SRL „Neocasa” o cerere de recurs în secțiunea II.

86. În jurisprudența sa, Curtea Supremă de Justiție deja a confirmat că deciziile emise în temeiul art. 428 alin. (1) din Codul de procedură civilă sunt irevocabile din momentul emiterii și nu mai pot fi contestate cu recurs (încheierile nr. 2ra-949/24, 2ra-1259/23).

87. În prezenta cauză, însă, recurentul critică faptul că însăși procedura în care a avut loc examinarea cauzei încă din prima instanță a fost viciată prin examinarea cauzei în procedura contestării actelor executorului judecătoresc care presupune parcurgerea doar a două grade de jurisdicție, decizia Curților de Apel asupra încheierilor primei instanțe fiind irevocabile. SRL „Neocasa”, în principal susține că cererea sa de contestare a procesului-verbal al licitației întocmit de executorul judecătoresc urma a fi examinat în procedura acțiunii civile, ceea ce presupune parcurgerea a trei grade de jurisdicție, fiind necesar ca prima instanță să emită o hotărâre pasibilă de apel, iar instanța de apel să emită o decizie pasibilă de recurs la Curtea Supremă de Justiție.

88. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție observă că recurentul SRL „Neocasa” invocă o astfel de critică pentru prima dată în cererea sa de recurs împotriva deciziei Curții de Apel emisă în Secțiunea I.

89. SRL „Neocasa” o critică similară în raport cu încheierea primei instanțe emisă în baza art. 161-163 din Codul de executare nu a fost lansată prin referință asupra cererii de recurs formulate de Rodica Pașa împotriva încheierii Judecătoriai Chișinău sediul Centru din 7 august 2024. Totodată, SRL „Neocasa” nu a depus nici recurs împotriva încheierii din 7 august 2024 pentru a supune la etapa corespunzătoare controlului legalității încheierii primei instanței.

90. Astfel, faptul că urmare a emiterii încheierii din 7 august 2024 participanții la proces vor putea prevala de o singură cale de atac nu a fost invocată de către SRL „Neocasa”, aceasta fiind de acord cu conținutul încheierii primei instanțe și procedura în care a fost examinată cererea sa.

91. Acest fapt este susținut de referința la cererea de recurs depusă împotriva încheierii din 7 august 2024 (Vol. II, f.d. 6-10), în care recurentul SRL „Neocasa”, reprezentat de directorul comercial Andrei Vreamea, a solicitat respingerea cererii de recurs depusă de Rodica Pașa, cu menținerea încheierii din 7 august 2024 ca fiind emisă cu aplicarea și interpretarea elocventă a normelor de drept material și procedural, instanța de judecată examinând cauza sub toate aspecte, verificând și apreciind corect probele prezentate.

92. În altă ordine de idei, în fața primei instanțe, SRL „Neocasa” a solicitat aplicarea unor măsuri de asigurare în sensul art. 174 din Codul de procedură civilă, iar prin încheierea Judecătoriai Chișinău sediul Centru din 28 iulie 2020 această cerere a fost respinsă din motiv că această prevedere legală nu se aplică în condițiile în care cauza se află în procedură de executare. În recursul său împotriva acestei încheieri, SRL „Neocasa” nu a criticat în niciun mod procedura în care se examina cauza în fața primei instanțe, ci a indicat expres faptul că aplicabile sunt prevederile art. 163 din Codul de executare (Vol. I, f.d. 89-90).

93. Nici actele de dispoziție judecătorești prezentate în calitate de jurisprudență pentru prezenta cauză nu sunt relevante, or se referă la alte situații:

- a. Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-1281/21 din 3 noiembrie 20-21. În acea cauză, obiect al examinării era procedura de organizare și desfășurare a licitației organizată de către lichidatorul persoanei juridice în proces de lichidare, și nu un proces-verbal de licitație în baza art. 24¹ din Codul de executare, emis de un executor judecătoresc. O altă problemă care a determinat casarea deciziei Curții de Apel în acea cauză a fost faptul că deși prima instanță a emis o hotărâre susceptibilă de apel, instanța ierarhic superioară a intentat procedura de apel, apoi prin propria încheiere a transmis cauza spre examinare în ordine de recurs în aceeași instanță. Curtea Supremă de Justiție a considerat că o astfel de acțiune de transformare a unei proceduri de apel în una de recurs nu este compatibilă

cu prevederile legale. În prezenta cauză, însă, de către prima instanță a fost emisă o încheiere și Curtea de Apel Chișinău a examinat cauza în ordine de recurs, situație diferită de cea din decizia la care a făcut trimitere SRL „Neocasa”.

- b. Decizia Curții de Apel Chișinău nr. 2r-2413/24. În acea cauză, problematica examinată, la fel a fost diferită de cea din prezenta cauză. Prin decizia din 2 decembrie 2024 la care a făcut referire SRL „Neocasa” Curtea de Apel Chișinău a indicat că în cazul contestațiilor împotriva actelor executorului judecătoresc în sensul art. 163 din Codul de executare nu este aplicabilă instituția restituirii cererii de chemare în judecată de la art. 171 alin. (2) din Codul de procedură civilă.
- c. Decizia Curții Supreme de Justiție nr. 3r-256/22 din 14 septembrie 2022. În acea cauză recursul a fost restituit ca fiind depus fără o dovadă a împuternicirilor avocatului, în condițiile în care pe versoul mandatului nu era indicat expres împuternicirea de a ataca actele judecătorești, în sensul art. 81 din Codul de procedură civilă. În prezenta cauză, însă, în mandatul avocatului Sorin Corceac în interesele Rodicăi Pașa, era indicată expres pe verso împuternicirea de a ataca actele de dispoziție judecătorești (Vol. I, f.d. 221).

94. Contrar poziției SRL „Neocasa”, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție subliniază că o contestația împotriva doar a procesului-verbal al licitației emis de un executor judecătoresc în baza art. 24¹ din Codul de executare nu reprezintă o acțiune civilă și nu presupune parcurgerea a trei grade de jurisdicție prin emiterea de către prima instanță a unei hotărâri susceptibile de apel și de către instanța de apel o decizie susceptibilă de recurs la Curtea Supremă de Justiție.

95. În aceste condiții, decizia Curții de Apel Chișinău din 2 decembrie 2024 este irevocabilă din momentul emiterii și reprezintă un act ce nu se supune recursului. Prin urmare, recursul formulat de către SRL „Neocasa” este inadmisibil în temeiul art. 433 alin. (1) lit. a¹) din Codul de procedură civilă.

96. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2), 433 lit. a¹) 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Neocasa”, reprezentată de avocata Elena Garaz.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător
Judecători

Stela Procopciuc
Ion Munteanu
Gheorghe Stratulat