



**Republica Moldova**  
**CURTEA CONSTITUȚIONALĂ**

**DECIZIE**  
**DE INADMISIBILITATE**

*a sesizării nr. 143g/2017*

privind excepția de neconstituționalitate a  
articolului 31 alin. (7) din Legea cu privire la ipotecă  
*(executarea dreptului de ipotecă în cazul achitării tardive a datoriei)*

CHIȘINĂU

15 decembrie 2017

Curtea Constituțională, statuând în componența:

DI Tudor PANȚÎRU, *președinte*,  
DI Aurel BĂIEȘU,  
DI Igor DOLEA,  
Dna Victoria IFTODI,  
DI Victor POPA,  
DI Veaceslav ZAPOROJAN, *judcători*,  
cu participarea dnei Ana Florean, *grețier*,

Având în vedere sesizarea depusă la 8 noiembrie 2017,  
Înregistrată la aceeași dată,  
Examinând admisibilitatea sesizării menționate,  
Având în vedere actele și lucrările dosarului,  
Deliberând la 15 decembrie 2017 în camera de consiliu,

Pronunță următoarea decizie:

## ÎN FAPT

1. La originea cauzei se află excepția de neconstituționalitate a art. 31 alin. (7) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, ridicată de SRL „ȘEL și C”, parte în dosarul nr. 2r-2264/17, aflat pe rolul Curții de Apel Chișinău.

2. Excepția de neconstituționalitate a fost depusă la Curtea Constituțională la 8 noiembrie 2017 de către completul de judecată din cadrul Curții de Apel Chișinău (Anatolie Minciună, Victoria Sîrbu și Viorica Mihaila), în temeiul articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016, precum și al Regulamentului privind procedura de examinare a sesizărilor depuse la Curtea Constituțională.

### A. Circumstanțele litigiului principal

3. În urma acordării unui credit bancar de către BC „Unibank” către SRL „Colaj” și SRL „ȘEL și C”, în vederea garantării împrumutului, părțile au încheiat contracte de ipotecă investite cu formulă executorie.

4. Între timp, BC „Unibank” a cesionat drepturile sale de creditor ipotecar BC „Comerțbank”, iar aceasta din urmă le-a cesionat SRL „Transfactor”.

5. SRL „Transfactor”, în calitate de creditor ipotecar, a transmis contractele de ipotecă spre executare executorului judecătoresc. În temeiul contractelor de ipotecă, executorul judecătoresc a intentat procedura de executare împotriva debitorilor ipotecari SRL „Colaj” și SRL „ȘEL și C”. În același timp, în cadrul procedurii de executare SRL „Transfactor” a cesionat drepturile sale către „Wise Guardian” LTD.

6. La 22 noiembrie 2016, debitorii ipotecari SRL „Colaj” și SRL „ȘEL și C” au formulat o contestație împotriva încheierilor executorului judecătoresc și

SRL „Transfactor”, prin care au solicitat anularea încheierilor privind intentarea procedurii de executare. În contestația înaintată debitorii ipotecari au susținut, în esență, că procedura de cesionare și respectiv de notificare nu au fost respectate.

7. Pe parcursul procesului, „Wise Guardian” LTD a fost atras în calitate de pârât, iar BC „Unibank” și BC „Comerțbank” – în calitate de intervenienți accesorii.

8. La 11 septembrie 2017, instanța de judecată a pronunțat încheierea prin care a admis contestația debitorilor ipotecari și drept consecință a anulat încheierile executorului judecătoresc. Instanța de judecată a constatat că noul creditor ipotecar nu a respectat procedura notificării și că acesta nu beneficiază de formula executorie a contractului de ipotecă pe motiv că reprezintă o societate cu răspundere limitată, și nu o organizație de microfinanțare, ce acordă credite bancare, precum prevede legea.

9. Încheierea primei instanțe a fost contestată cu recurs la Curtea de Apel Chișinău de către SRL „Transfactor”, BC „Comerțbank” SA, „Wise Guardian” LTD și executorul judecătoresc.

10. În cadrul procedurii de recurs, la 27 octombrie 2017, reprezentantul intimatului SRL „ȘEL și C” a înaintat un demers cu privire la ridicarea excepției de neconstituționalitate a art. 31 alin. (7) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, care vizează dreptul creditorului ipotecar de a continua procedura de executare a dreptului de ipotecă în cazul achitării datoriei de către debitorul ipotecar după expirarea termenului acordat în notificare.

11. Prin încheierea din 6 noiembrie 2017, instanța de recurs a admis demersul și a dispus ridicarea excepției de neconstituționalitate și transmiterea sesizării în adresa Curții Constituționale pentru soluționare.

## **B. Legislația pertinentă**

12. Prevederile relevante ale Constituției (republicată în M.O., 2016, nr. 78, art. 140) sunt următoarele:

### **Articolul 46**

#### **Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia**

„(1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

[...]”

13. Prevederile relevante ale Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă (M.O., 2008, nr. 165-166, art. 603) sunt următoarele:

### **Articolul 31**

#### **Măsurile de inițiere a executării dreptului de ipotecă**

„(1) În vederea inițierii executării dreptului de ipotecă, creditorul ipotecar este obligat:

a) să expedieze debitorului ipotecar și, dacă este cazul, debitorului o notificare privind intenția sa de a executa dreptul de ipotecă în baza contractului de ipotecă;

b) să înregistreze în Registrul bunurilor imobile preavizul privind executarea dreptului de ipotecă.

(2) Notificarea trebuie să fie expediată la domiciliul sau la sediul debitorului ipotecar și, dacă este cazul, al debitorului sau la altă adresă, arătată în acest scop în contractul de ipotecă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificarea poate fi expediată și prin alte mijloace de comunicare, stabilite în contractul de ipotecă, care să permită confirmarea expedierii și recepționării notificării.

(2<sup>1</sup>) Notificarea se consideră recepționată la data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire. Data înmînării scrisorii recomandate cu confirmare de primire și semnătura debitorului ipotecar/debitorului se înscriu pe formularul confirmării de primire.

(2<sup>2</sup>) În cazul în care debitorul ipotecar/debitorul refuză primirea trimiterii de corespondență înregistrate sosite pe adresa lui, angajatul poștal cere să se facă mențiunea "Refuz primirea", confirmată prin depunerea semnăturii pe formularul confirmării de primire. Dacă debitorul ipotecar/debitorul refuză să înscrie această mențiune, angajatul poștal înscrie mențiunea "Refuzată. Destinatarul refuză să facă mențiunea.", după care semnează și scrie data.

(2<sup>3</sup>) Debitorul ipotecar/debitorul care refuză, în condițiile alin.(2<sup>2</sup>), să primească scrisoarea recomandată cu confirmare de primire în care se conține notificarea creditorului ipotecar se consideră notificat de la data refuzului dacă pe scrisoare și pe formularul confirmării de primire este aplicată de către creditorul ipotecar (expeditorul) mențiunea "Notificarea debitorului ipotecar/debitorului".

(2<sup>4</sup>) Dacă debitorul ipotecar/debitorul nu se află pe adresa comunicată sau locul lui de aflare nu este cunoscut, iar creditorul ipotecar a expediat notificarea conform alin.(2) și aceasta i-a fost restituită ca trimitere returnată, creditorul ipotecar va publica în Monitorul Oficial al Republicii Moldova informația privind termenul în care debitorul ipotecar/debitorul poate primi de la creditorul ipotecar notificarea privind intenția de a iniția executarea dreptului de ipotecă, care nu va fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

(2<sup>5</sup>) În cazul neprezentării debitorului ipotecar/debitorului în termenul indicat în informația publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, acesta se consideră notificat de la data expirării termenului-limită de primire a notificării.

(2<sup>6</sup>) Dacă debitorul ipotecar/debitorul se prezintă în termenul indicat în informația publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, creditorul ipotecar îi va transmite, sub semnătură, notificarea prevăzută la alin.(3) și din acel moment debitorul ipotecar/debitorul se consideră notificat."

(3) Notificarea și preavizul trebuie să conțină:

- a) temeiul executării dreptului de ipotecă;
- b) mărimea creanței și obligației garantate cu ipotecă;
- c) intenția creditorului ipotecar de a executa dreptul de ipotecă;
- d) indicarea termenului la expirarea căruia creditorul ipotecar va executa dreptul de ipotecă, care nu va fi mai mic de 20 de zile calendaristice din momentul înregistrării preavizului;
- e) determinarea obiectului ipotecii;
- f) cererea creditorului ipotecar privind transmiterea în posesiunea sa a bunului imobil ipotecat;

g) valoarea sumelor restante, inclusiv dobânda, penalitățile și alte costuri sau cheltuieli ce trebuie achitate pentru a evita continuarea procedurii de executare a dreptului de ipotecă, sau alte acțiuni ce trebuie întreprinse de către debitor în vederea înlăturării omisiunii de executare corespunzătoare a obligațiilor sale;

h) semnătura creditorului ipotecar.

(4) Registratorul ipotecar trebuie să verifice dovada de recepționare a notificării de către debitorul ipotecar/debitor, precum și dovada de respectare a condițiilor de notificare a debitorului ipotecar/debitorului, prevăzute la alin.(2<sup>3</sup>) și (2<sup>5</sup>).

(5) În termenul indicat în notificare și preaviz, debitorul are dreptul să achite suma restantă sau să înlăture în alt mod omisiunea de executare corespunzătoare a obligațiilor sale, așa cum este stabilit în notificare și preaviz.

(6) Dacă pînă la expirarea termenului menționat sau a termenului mai mare, stabilit în notificare sau preaviz, debitorul nu a întreprins măsurile specificate în notificare și preaviz, creditorul ipotecar are dreptul să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

**(7) Dacă debitorul a întreprins măsurile indicate în notificare sau preaviz după expirarea termenului specificat la alin. (6), acest fapt nu îl lipsește pe creditorul ipotecar de dreptul de a continua procedura de executare a dreptului de ipotecă.”**

## ÎN DREPT

### A. Argumentele autorului excepției de neconstituționalitate

14. În motivarea excepției de neconstituționalitate, autorul susține că procedura notificării debitorului ipotecar este una formală și nu urmărește în realitate posibilitatea stingerii datoriei, întrucât norma contestată permite creditorilor ipotecari să continue procedura de executare după expirarea termenului acordat în notificare, chiar dacă debitorul ipotecar dorește să achite datoria.

15. Autorul excepției de neconstituționalitate pretinde că prevederile contestate sunt în contradicție cu normele constituționale privind protecția proprietății.

### B. Aprecierea Curții

16. Examinând admisibilitatea sesizării privind excepția de neconstituționalitate, Curtea constată următoarele.

17. În conformitate cu articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, controlul constituționalității legilor, în speță a Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, ține de competența Curții Constituționale.

18. Curtea constată că excepția de neconstituționalitate, fiind ridicată de către SRL „ȘEL și C”, parte în dosarul nr. . 2r-2264/17, pendinte la Curtea de Apel Chișinău, este formulată de subiectul abilitat cu acest drept, în temeiul articolului 135 alin. (1) lit. a) și g) din Constituție, astfel cum a fost interpretat prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 2 din 9 februarie 2016.

19. Curtea reiterează că prerogativa de a soluționa excepțiile de neconstituționalitate, cu care a fost investită prin articolul 135 alin. (1) lit. g) din Constituție, presupune stabilirea corelației dintre normele legislative și

textul Constituției, ținând cont de principiul supremației acesteia și de relevanța prevederilor contestate pentru soluționarea litigiului principal în instanțele de judecată.

20. Curtea reține că obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie dispozițiile articolului 31 alin. (7) din Legea cu privire la ipotecă.

21. Potrivit prevederilor contestate, atunci când debitorul a întreprins măsurile indicate în notificare sau preaviz după expirarea termenului specificat, creditorul ipotecar este în drept să continue procedura de executare a dreptului de ipotecă.

22. Curtea relevă că autorul excepției pretinde încălcarea dreptului de proprietate fără a menționa care anume norme constituționale referitoare la proprietate sunt încălcate și în ce măsură prevederile contestate aduc atingere normelor constituționale privind dreptul de proprietate.

23. În acest context, Curtea reiterează că invocarea unei astfel de excepții de neconstituționalitate nu poate fi considerată o veritabilă critică de neconstituționalitate. Dacă ar proceda la examinarea excepției de neconstituționalitate motivate într-o asemenea manieră, instanța de control constituțional s-ar substitui autorului acesteia în formularea unor critici de neconstituționalitate, ceea ce ar echivala cu un control efectuat din oficiu, inadmisibil însă în condițiile în care, prin prisma articolului 24 alin. (2) din Legea cu privire la Curtea Constituțională și articolului 39 din Codul jurisdicției constituționale, sesizarea trebuie să fie motivată, să cuprindă obiectul și împrejurările pe care subiectul își întemeiază cerințele.

24. Suplimentar, Curtea remarcă că obiectul litigiului examinat de prima instanță și ulterior contestat în ordine de recurs a vizat, în esență, anularea încheierilor de intentare a procedurii de executare pe motivul nerespectării procedurii de notificare și calitatea subiecților în cadrul procedurii de cesionare.

25. Prin urmare, Curtea observă că prevederile contestate nu au fost incidente la soluționarea litigiului de către prima instanță. De asemenea, Curtea relevă că nici una dintre părțile procesului nu a invocat aplicabilitatea normelor contestate în susținerea argumentelor prezentate.

26. Mai mult ca atât, criticile invocate de autorul excepției se referă, în esență, la modalitatea de aplicare și interpretare a prevederilor legale de către instanța de judecată. Curtea subliniază însă că o eventuală aplicare neconformă a dispozițiilor legale nu poate servi ca temei de neconstituționalitate.

27. Or, chestiunea de *aplicare și interpretare a legii* excede competenței instanței constituționale, această atribuție revenind în exclusivitate instanțelor judecătorești.

28. Ținând cont de considerentele sus-menționate, Curtea reține că sesizarea nu întrunește condițiile de admisibilitate pentru exercitarea controlului constituționalității și nu poate fi acceptată pentru examinare în fond.

Din aceste motive, în temeiul articolului 26 din Legea cu privire la Curtea Constituțională, articolelor 61 alin. (3) și 64 din Codul jurisdicției constituționale și pct. 28 lit. d) și e) din Regulamentul privind procedura de

examinare a sesizărilor depuse la Curtea Constituțională, Curtea Constituțională

**DECIDE:**

1. *Se declară inadmisibilă* sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a articolului 31 alineatul (7) din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, ridicată de SRL „ȘEL și C”, parte în dosarul nr. 2r-2264/17, pendinte la Curtea de Apel Chișinău.

2. Prezenta decizie este definitivă, nu poate fi supusă nici unei căi de atac, intră în vigoare la data adoptării și se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

**Președinte**

**Tudor PANȚÎRU**

*Chișinău, 15 decembrie 2017  
DCC nr. 116  
Dosarul nr. 143g/2017*