

# REVISTA ROMÂNĂ DE DREPT PRIVAT

*Totul sub semnul discuției*

**3/2023**

UNIVERSUL JURIDIC

Indexări internaționale: [www.heinonline.org](http://www.heinonline.org)    [www.cceol.com](http://www.cceol.com)    [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com)  
[www.indexcopernicus.com](http://www.indexcopernicus.com)

# Aspecte de drept material și procedural privind valorificarea bunului grevat de garanție reală: prețul comercial rezonabil și opoziția la vânzare

Conf. univ. dr., av. **OCTAVIAN CAZAC**

Facultatea de Drept, Universitatea de Stat din Moldova

## CONSIDÉRATIONS DE DROIT SUBSTANTIEL ET PROCÉDURAL SUR LA RÉALISATION DE BIENS GREVÉS DE SÛRETÉS RÉELLES: PRIX COMMERCIALEMENT RAISONNABLE ET OPPOSITION À LA VENTE

### RÉSUMÉ

*Les lois moldave et roumaine suivent les tendances internationales en matière de réalisation des sûretés réelles et recourent au critère de la vente d'une manière commercialement raisonnable pour trouver un équilibre entre les intérêts du créancier garanti et ceux du fournisseur de sûretés. Ce test se concentre sur les procédures suivies par le créancier.*

*Cependant, la loi moldave est plus invasive et ajoute le critère du prix commercial raisonnable. Le fait que le créancier garanti ait violé la norme de conduite l'obligeant à agir d'une manière commercialement raisonnable ou, plus précisément, ait violé l'exigence d'un prix commercial raisonnable ne peut autoriser le fournisseur de garantie à annuler la vente, car il s'agit de simples obligations de la part du créancier garanti, et non des exigences de validité du contrat de vente forcée du bien grevé.*

*Cela peut s'expliquer par le fait qu'en République de Moldavie, la vente extrajudiciaire forcée du bien gagé couvre également tant les biens meubles que les immeubles. Au lieu de cela, le droit roumain autorise l'exécution extrajudiciaire uniquement pour les biens meubles et applique le critère de manière commercialement raisonnable uniquement à la vente forcée de biens meubles.*

*Nous concluons que le critère du caractère commercialement raisonnable constitue une limitation à la liberté absolue du créancier garanti de disposer des biens grevés comme bon lui semble. C'est une boussole entre ses mains pour naviguer dans des eaux inconnues et tumultueuses avec d'éventuels risques juridiques.*

**Mots-clés:** *manière commercialement raisonnable; prix commercialement raisonnable; sûretés réelles; gage; hypothèque; transactions sécurisées; vente forcée; opposition; DCFR.*

## SUBSTANTIVE AND PROCEDURAL LAW CONSIDERATIONS ON REALIZATION OF PROPERTY ENCUMBERED BY PROPRIETARY SECURITY RIGHTS: COMMERCIALLY REASONABLE PRICE AND OPPOSITION TO SALE

### ABSTRACT

*Moldovan and Romanian law follow international trends in the matter of enforcement of proprietary security rights and employ the test of sale in a commercially reasonable manner to find a balance between the interests of the secured creditor and the security provider. This test focuses on the procedures the creditor follows.*

*However, Moldovan law is more invasive and adds the test of reasonable commercial price. The fact that the secured creditor has breached the standard of conduct to act in a*

*commercially reasonable manner or, more specifically, breached the requirement of reasonable commercial price cannot entitle the security provider to the avoidance of the sale, as these are mere obligations of the secured creditor, and not requirements of validity of the contract of forced sale of the encumbered property.*

*This can be explained by the fact that, in the Republic of Moldova, the forced extrajudicial sale of the pledged asset covers, equally, movable and immovable assets. Instead, Romanian law allows extrajudicial enforcement only for movable property and applies the commercially reasonable manner test only to the forced sale of movable property.*

*We conclude that the standard of commercial reasonableness is a limitation on the secured creditor's absolute freedom to dispose of the encumbered property as it sees fit. It is a compass in its hands when navigating unknown and stormy waters with possible legal risks.*

**Keywords:** *commercially reasonable manner; commercially reasonable price; security rights; pledge; mortgage; secured transactions; forced sale; opposition; DCFR.*

## I. Introducere

O garanție reală este doar atât de bună cât este de bună în practică procedura de executare silită. Pe plan legislativ, dreptul moldav este generos cu creditorul gajist care a trecut la executarea gajului. El poate alege între metoda vânzării private (directă sau prin chemare de ofertă, numită „prin tender”) sau a licitației (privată sau publică).

Această putere și libertate a creditorului gajist vine mână în mână cu o serie de exigențe ale manierei în care el o exercită. După anumite precizări terminologice, vom prezenta contextul procedural al acestor exigențe, înainte de a le examina fondul și problematica.

### 1. PRECIZĂRI TERMINOLOGICE

Din motive istorice, în sistemul C. civ. mold.<sup>1</sup>, noțiunea **gaj** este echivalentă cu cea de **drept real de garanție**. La moment, dreptul civil basarabean nu cunoaște alte drepturi reale de garanție. Sigur, sunt recunoscute mecanismele de **rezervă a proprietății** (vânzarea cu rezerva proprietății, leasingul etc.), numite în DCFR<sup>2</sup> *retention of title devices*, ele însă nefiind atribuite legislativ la *numerus clausus* al drepturilor reale (art. 454 C. civ. mold.). **Fiducia cu scop de garanție** este reglementată [art. 2059 alin. (8) C. civ. mold.]. Aceasta însă nu constituie un raport juridic real, ci un raport juridic *sui generis*<sup>3</sup>. Totuși,

<sup>1</sup> Codul civil al Republicii Moldova, Legea nr. 1107 din 6 iunie 2002, cu modificări ulterioare, republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75 din 1 martie 2019.

<sup>2</sup> A se vedea C. von Bar, E. Clive (eds.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR)*, full edition, vol. IV, Oxford University Press, Oxford, 2010.

<sup>3</sup> O. Cazac, *Introduction of trusts into the Civil Code of the Republic of Moldova: the Decisive Role of the DCFR*, în Траст і трастоподібні конструкції: глобалізація та перспективи. Матвеевські цивілістичні читання. Матеріали міжн. наук.-практ. конф. Київ, 6 лист. 2020, р. 37/Р.А. Майданик, О.М. Залізко, В.В. Цюра таін.; відп. ред. Р.А. Майданик. Київ: Алерта, 2021. pp. 37-42. Disponibil online la adresa: [papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3811514](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3811514).

art. 2061 alin. (1) C. civ. mold. enunță că fiducia în scop de garanție este supusă dispozițiilor legale privind garanțiile reale și, în completare, dispozițiilor titlului privind fiducia. **Sarcina funciară** (*Grundschild* din dreptul german) nu este cunoscută dreptului moldovean. Transferul în scop de garanție (ger. – *die Sicherungsübereignung*)<sup>4</sup>, care, de fapt, îndeplinește funcția garanției reale fără deposedare înregistrate în dreptul german, nu este practicat frecvent, deși există cazuri oculte de *fiducia cum creditore* (i.e. vânzarea simulată a locuinței către cămătar).

În terminologia C. civ. mold., gajul cu deposedare preia denumirea **amanet** și poate avea ca obiect doar bunurile mobile. Gajul imobiliar poate fi doar înregistrat în registrul de publicitate imobiliară (numit registrul bunurilor imobile). El preia denumirea de **ipotecă** (deci noțiunea „ipotecă mobilă” este un oximoron în terminologia juridică moldoveană). Gajul mobil poate fi constituit fără deposedare, cu condiția înregistrării într-un registru de publicitate special constituit prin lege – registrul garanțiilor reale mobiliare.

Astfel, noțiunea de **gaj** este atotcuprinzătoare, iar amanetul și ipoteca sunt doar specii ale acestuia. Titularul acestui drept este numit **creditor gajist** (în cazul ipotecii, îl putem numi, interschimbabil, creditor ipotecar); în același mod, constituitorul gajului este numit **debitor gajist** (respectiv, în materie imobiliară, debitor ipotecar).

Tabelul de mai jos ar putea fi folositor pentru evitarea confuziilor în comunicarea juridică de pe diferite maluri ale Prutului.

garanție reală	înregistrată, fără deposedare	neînregistrată, cu deposedare
<b>RO</b>	bun mobil: ipotecă mobilă bun imobil: ipotecă imobiliară	doar bun mobil: gaj
<b>MD</b>	bun mobil: gaj bun imobil: ipotecă (specie a gajului)	doar bun mobil: amanet (specie a gajului)

Deși vom opera aici cu noțiunile „gaj”, „creditor gajist” și „debitor gajist” în sensul larg arătat mai sus, din cauza naturii comparative a acestui studiu, vom folosi, de asemenea, terminologia generică a DCFR: „garanție reală”, „creditor garantat” și, respectiv, „constituitorul garanției”. Sperăm că aceasta nu va cauza mari confuzii.

## 2. CONTEXT PROCESUAL: ETAPELE EXECUTĂRII GARANȚIEI REALE

Succint, în dreptul moldovean, procedura executării garanției reale (= exercitării gajului) de către creditorul garantat cuprinde următoarele etape:

- (1) inițierea procedurii de către creditorul gajist și îndeplinirea formalităților de publicitate. Aceasta are ca scop acordarea unor protecții procedurale pentru debitorul gajist și pentru terții interesați. La această etapă, creditorul gajist transmite un aviz de executare debitorului gajist și, apoi, înregistrează avizul în registrul de publicitate;
- (2) dobândirea împuternicirii de a valorifica bunul grevat: transmiterea în posesie;
- (3) valorificarea bunului grevat;
- (4) distribuirea produsului valorificării.

<sup>4</sup> A se vedea: J.-A. Weber, *Kreditsicherungsrecht*, 10. Auf., C.H. Beck, München, 2018, p. 144 și urm.; B. Rimmelspacher, M. Stürner, *Kreditsicherungsrecht*, 3. Auf., C.H. Beck, München, 2017, p. 117.

În acest studiu, ne aplecăm atenția asupra etapei (3), de valorificare a bunului grevat, și a două garanții procedurale instituite de lege: exigența de preț comercial rezonabil (*brevitatis causa*, „preț CR”) și controlul judiciar *ex ante* al acestei exigențe prin opoziția la vânzare.

Acest studiu se ocupă de dreptul comun al executării gajului, și nu tratează particularitățile acestuia în situația în care debitorul gajist este supus procesului de insolvență. Regulile procedurii de insolvență au prioritate față de dreptul comun [art. 744 alin. (4) C. civ. mold.].

### 3. CONTROL PROCEDURAL SPORIT: TRANSMITEREA ÎN POSESIE

Creditorul gajist nu are împuternicirea legală de a vinde bunul gajat (cu anumite excepții<sup>5</sup>) decât după finalizarea etapei de „transmitere în posesie”. Aceasta nu înseamnă neapărat obținerea posesiei nemijlocite a bunului, ci mai degrabă o posesie a **dreptului** grevat, iar nu o posesie a bunului grevat. În alte cuvinte, debitorul gajist poate exercita posesia (ca stare de fapt), deși creditorul gajist a fost pus în posesia dreptului supus urmării (*e.g.*, dreptul de proprietate al debitorului gajist). Într-adevăr, în special în materia ipotecii (imobiliare), debitorul folosește imobilul luni și ani în șir după ce creditorul gajist a „intrat în posesie” ca etapă a executării gajului, iar acest fapt juridic a fost notat în registrul bunurilor imobile.

Intrarea în posesie poate fi:

- a) benevolă – creditorul gajist a obținut consimțământul debitorului gajist;
- b) silită – creditorul gajist recurge la o autoritate: executorul judecătoresc (dacă contractul de gaj este document executoriu) sau instanța de judecată (oricând).

Astfel, intrarea în posesie silită poate fi judiciară (pe calea unei acțiuni în procedura civilă generală sau în procedura în ordonanță) sau extrajudiciară (pe cale benevolă sau pe cale silită, prin intermediul executorului judecătoresc). În cazul intrării în posesie pe cale judiciară, instanța de judecată nu stabilește modalitatea de vânzare și nici prețul, ci doar verifică dacă creditorul gajist corect a inițiat executarea gajului și are dreptul de a intra în posesie<sup>6</sup>. De asemenea, nu contează dacă doar unul dintre bunurile gajate are o valoare declarată în contractul de gaj suficientă pentru a stinge obligația garantată; creditorul gajist are dreptul să intre în posesia tuturor bunurilor gajate<sup>7</sup>. Simpla transmitere în posesie, evident, nu este translativă de proprietate și nu stinge obligația garantată<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> În dreptul român, intrarea în posesie nu este o condiție a procedurii de executare; a se vedea R. Rizoiu, *Garanțiile civile*, ed. 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2022, p. 694, nr. 244.

<sup>6</sup> A se vedea înch. col. civ. al Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova („CSJ”) din 23 octombrie 2014 (cauza nr. 2ra-3060/14), în care s-a reținut argumentul că nu este necesar ca instanța care ordonă transmiterea silită în posesie a bunului gajat să „concretizeze modalitatea și sub controlul cărui organ va fi vândut bunul gajat”.

<sup>7</sup> Pentru o speță vizând 6 automobile gajate, unde s-a pus în discuție problema, a se vedea dec. col. civ. CSJ din 30 aprilie 2014 (cauza nr. 2ra-192/14).

<sup>8</sup> Din păcate, jurisprudența mai veche făcea confuzie între transmitere în posesie și vânzare. A se vedea dec. col. civ. CSJ din 18 septembrie 2013 (cauza nr. 2ra-2512/13); dezaprobăm categoric aceste constatări ale CSJ: „*instanța de recurs reține drept corectă concluzia instanței de apel cu privire la faptul că prin transmiterea în posesia băncii a automobilului gajat se constată a fi stinsă datoria lui MG față de bancă în mărime de 216265 lei, ce constituie valoarea bunului, evaluată de părți la încheierea contractului de gaj. Aceasta deoarece, pe parcursul judecării pricinii instanțelor, nu au fost prezentate probe care ar atesta că bunul gajat a fost înstrăinat de bancă la un alt preț, unul mai diminuat*”.

În practică, principala cale de intrare în posesie silită este **calea extrajudiciară** – cu asistența executorului judecătoresc. Nicio intervenție a instanței de judecată nu este necesară, deoarece contractul de ipotecă (imobiliară), de regulă, este învestit cu formulă executorie chiar din momentul autentificării sale. Acesta este un regim mai favorabil creditorilor decât cel din dreptul românesc, unde învestirea cu formulă executorie este realizată de instanța de judecată sesizată de creditorul garantat în faza executării garanției, și nu în faza încheierii contractului. În mod similar, contractul de gaj (mobiliar, înregistrat) este declarat de lege (art. 11 C. exec. mold.) drept document executoriu. Așadar, atât în materie mobilă, cât și imobiliară, creditorul gajist, de regulă, va recurge la executorul judecătoresc pentru a obține: (1) un sechestrul al bunului (notat în registrul de publicitate în cazul imobilelor și al altor bunuri înregistrate) împreună cu eventuala ridicare a bunului mobil din posesia debitorului; (2) un proces-verbal de transmitere în posesie către creditorul gajist în vederea valorificării. Intervenția instanței de judecată are loc în măsura în care debitorul gajist sau un terț interesat introduc o contestație față de actele executorului judecătoresc în condițiile Codului de executare moldav.

Pentru anumite categorii de bunuri, intrarea în posesie nu este o etapă necesară, cum ar fi gajul asupra drepturilor de creanță (art. 751 C. civ. mold.) sau asupra drepturilor asupra mijloacelor din conturile bancare (art. 750 C. civ. mold.).

#### 4. VALORIFICAREA BUNULUI

Spre deosebire de etapa intrării în posesie, valorificarea nu este supusă unui control procedural *ex ante* atât de riguros; prin urmare, valorificarea este o **procedură extrajudiciară**.

Creditorul gajist obține împuternicirea legală de valorificare după ce a „intrat în posesia” bunului gajat.

Vânzarea este arhetipul formelor de valorificare a bunului. Astfel se obține suma cea mai mare din valoarea pe care o oferă bunul gajat. Totuși, în funcție de natura bunului, există mai multe forme de valorificare de către creditorul gajist: a) **să exercite dreptul** asupra drepturilor de creanță sau dreptul asupra mijloacelor din conturile bancare; b) să obțină posesia și **să vândă** bunurile corporale gajate; c) să obțină posesia și să transmită în **locațiune** bunul gajat; d) în cazul în care bunul gajat constă în dreptul asupra obiectului de proprietate intelectuală, în condițiile legii, să beneficieze de un drept exclusiv corespunzător, **să vândă** sau **să acorde licențe cu titlu oneros** către terți; e) să achiziționeze bunurile gajate în contul stingerii totale sau parțiale a obligației garantate (**aproprierea**) [art. 744 alin. (2) C. civ. mold.].

Dreptul moldovean nu cunoaște vânzarea bunului gajat „sub controlul unei autorități”, în afară de exigența, în anumite situații, de vânzare prin licitație publică, care însă nu este neapărat să implice participarea unui executor judecătoresc.

Valorificarea privată nu este altceva decât un remediu privat. Dacă creditorul gajist ar acționa discreționar, ar exista mai multe riscuri pentru debitorul gajist. Creditorul gajist ar putea vinde bunul la un preț mai mic decât cel posibil. Motivul pentru care creditorul gajist ar putea vinde la un preț redus („la reducere”) este realizarea mai rapidă a vânzării, găsirea mai ușoară a unui cumpărător. Este însă un secret deschis că unii creditori gajiști (salariații lor) s-ar putea implica în vânzări dolosive, adică vânzarea la preț redus către un afiliat, o cunoștință, în schimbul unor favoruri.

Prin urmare, legea impune creditorului gajist un standard de conduită: să acționeze în mod rezonabil și să valorifice bunul doar în condiții rezonabile, în special la preț rezonabil.

Este aceasta (i) doar o obligație sau o îndatorire (*duty*) a creditorului gajist, fără opozabilitate față de terți sau (ii) este ea o limită a împuternicirii legale deținute de creditorul gajist, cu efectul că, dacă creditorul gajist nu respectă această limită, contractul de valorificare este ilegal sau este inopozabil debitorului gajist (nu produce efecte juridice = este inefficient)? După cum se va arăta, noua reglementare plasează clar această discuție în sfera îndatoririlor, nu și a împuternicirilor sau a ilegalității. Ultimele remedii sunt excluse. Doar remediul despăgubirilor pentru încălcarea îndatoririi se recunoaște.

## II. Exigența de preț comercial rezonabil

Concluzia considerentelor de mai sus este că, sub aspect procedural, regimul juridic al exercitării gajului din Republica Moldova este favorabil creditorilor gajști, evitând, în mare parte, procedurile judiciare și acordând-le acestora puteri mari de decizie. Aici ne aducem aminte de observația prof. Radu Rizoiu, care reia replica cinematică celebră „*cu puterea mare vine și o responsabilitate mare*”<sup>9</sup>.

Într-adevăr, în sistemele de drept în care vânzarea silită privată a bunului mobil gajat este exclusă, nu este necesară o exigență de preț CR sau una similară. Este cazul dreptului francez, care declară nulă clauza de vânzare silită privată (*clause de voie parée*) și oferă creditorului doar calea urmăririi judiciare, conform Codului privind procedurile civile de executare<sup>10</sup>.

Din contră, dreptul **belgian**, după reforma operată prin legea din 11 iulie 2013, permite creditorului vânzarea privată, dacă sunt întrunite următoarele condiții: (i) constitutorul gajului mobilier nu este un consumator; (ii) realizarea „să se facă cu bună-credință și într-o manieră economic justificată”, («*effectuée de bonne foi et de manière économiquement justifiée*»); (iii) realizarea gajului și modalitățile sale să fie notificate cel puțin cu 10 zile înainte constitutorului gajului, precum și eventualilor altor creditori gajști sau urmăritori; (iv) vânzarea să fie realizată sub controlul unui executor judecătoresc și (v) creditorul gajist să nu fie dobânditor al bunului (art. 47-56 din titlul XVII din Codul civil privitor la garanțiile reale mobiliare)<sup>11</sup>.

### 1. INTERESELE ÎN JOC

Creditorul garantat are interesul de a-și satisface creanța garantată, într-o manieră cât mai eficace<sup>12</sup>. Prin eficacitate, aici, înțelegem:

- 1) eficacitatea **temporală**: creditorul să obțină banii cât mai rapid;
- 2) eficacitate **financiară**, adică:
  - a) să obțină un preț cât mai mare;

---

<sup>9</sup> „*With great power there must also come – great responsibility*”, R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 701, nota de subsol nr. 6.

<sup>10</sup> L. Aynès, P. Crocq, A. Aynès, *Droit des sûretés*, 16<sup>e</sup> éd., LGDJ, Paris, 2022, p. 346, nr. 328.

<sup>11</sup> *Ibidem*. Pentru detalii: A. Scholl, *Die Reform des belgischen Mobiliarkreditsicherungsrechts*, Würzburg University Press, Würzburg, 2018, p. 101 și urm.

<sup>12</sup> „[S]copul oricărui sistem care vrea să reglementeze valorificarea unor bunuri afectate unei garanții reale trebuie să fie foarte simplu: vânzarea bunului la un preț onest, cât mai repede posibil și cu costuri minime” – a se vedea R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 693, nr. 244 și autorul citat acolo.

b) să reducă costurile aferente. Acestea includ, printre altele, sumele pe care creditorul trebuie le avanseze pentru diverse acțiuni proprii, cum ar fi timpul și servicii ale terților (*e.g.*, serviciul executorului judecătoresc de organizare a licitației);

3) eficacitate **juridică**, adică pașii urmați de creditorul garantat:

a) să nu îi genereze o răspundere juridică (o obligație), *e.g.*, sub forma plății de despăgubiri debitorului gajist sau terților interesați; și

b) să nu dea temeuri debitorului gajist să „torpileze” procedura de executare, forțându-l pe creditor să reia întreaga procedură de la capăt. Aceasta se translează într-o ineficacitate temporală și financiară.

Ineficacitatea în aceste arii poate fi privită și ca un **cost**: de timp, de bani și de certitudine juridică.

Debitorul gajist are două interese majore care îi determină conduita tactică. La o primă etapă, să nu piardă bunul. Dacă pierderea este inevitabilă, la o a doua etapă, să maximizeze prețul bunului.

Tacticile și apărările folosite de către debitorul gajist pentru a evita pierderea bunului sunt variate: invocarea nulității contractului prin care s-a constituit garanția; invocarea neîntrunirii condițiilor de executare a garanției (*e.g.*, nu a existat o încălcare a obligației garantate sau ea a fost între timp stinsă); creditorul garantat nu a respectat punctual procedura de executare a garanției; acțiunea în anularea vânzării silite<sup>13</sup>.

Dacă acestea eșuează sau nici măcar nu sunt folosite, deoarece se vede, dintr-o dată, că nu au șansă de succes, debitorul gajist, înțelegând că pierderea bunului grevat este inevitabilă, va introduce în scenă tacticile și apărările de maximizare a prețului bunului grevat în contextul valorificării silite de către creditorul garantat, atât *ex ante*, cât și *ex post*. Din perspectiva debitorului gajist, le vom prezenta ca remedii; din perspectiva legiitorului, acestea pot fi privite ca „filtre judiciare” ale procedurii de executare privată<sup>14</sup>. În fond, ele constituie ocazii de control judiciar pe care le poate provoca debitorul gajist.

## 2. EXIGENȚA DE PREȚ COMERCIAL REZONABIL ÎN DREPTUL MOLDOVEAN

Având în vedere caracterul extrajudiciar al valorificării bunului gajat și interesele în joc, legiitorul poate asigura un echilibru al intereselor părților prin introducerea unei exigențe privitoare la proceduri (*e.g.*, maniera CR) sau sume obținute (*e.g.*, preț CR).

---

<sup>13</sup> Nu putem să trecem sub tăcere hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO) în cauza *Romanenco c. Republica Moldova*, cererea nr. 59252/13, hotărârea din 9 aprilie 2019. Disponibilă la adresa: [hudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-192204](http://hudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-192204).

Speța viza o ipotecă constituită în anul 2005 asupra unui apartament care aparținea soților Romanenco și garanta creanța unei băncii pentru un credit acordat unui SRL. Scadența creditului era 28 noiembrie 2005. Banca și debitorul au prorogat creditul, dar nu au modificat contractul de ipotecă (decă lipsea acordul debitorilor ipotecari Romanenco). Instanțele naționale au respins contestațiile debitorilor ipotecari la executarea ipotecii întemeiate pe lipsa actualizării contractului de ipotecă. CEDO a constatat o încălcare a Convenției europene. Hotărârea CEDO, în fond, ne pare contrară dreptului aplicabil la acel moment în Republica Moldova (și care nu s-a modificat în această privință nici până astăzi): ipoteca subzistă până la stingerea obligației garantate, indiferent că obligația este întârziată sau este prorogată. Unica excepție ar fi cea în care ipoteca însăși este supusă unui termen-limită (de existență), ceea ce aproape că nu se utilizează în practica din Republica Moldova și nu este cazul în speță. Aparent, CEDO s-a bazat pe considerentele că instanțele moldovenești au eșuat în a-și motiva suficient de convingător soluția (care, în fond, era corectă).

<sup>14</sup> A se vedea R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 602, nr. 211, care enunță trei asemenea „filtre judiciare” în procedura de executare „privată” din dreptul român: încuviințarea [art. 2.445 alin. (1) C. civ. ro.], opoziția la executare (art. 2.452 C. civ. ro.) și acțiunea în răspundere (art. 2.474-2.475 C. civ. ro.).



Republica Moldova a început cu exigența sumelor obținute, iar în anul 2019 a introdus și exigența privind procedurile. În dreptul român, predomină doar exigența procedurilor<sup>15</sup>.

Exigența de preț CR<sup>16</sup> a fost introdusă în dreptul moldovean al gajului la 2 noiembrie 2001 prin Legea nr. 449 din 30 iulie 2001 cu privire la gaj<sup>17</sup>, care prevedea că creditorul trebuie să vândă bunul „(i) fără nicio întârziere nejustificată, (ii) contra unui preț comercial rezonabil și (iii) în interesul major al debitorului gajist” [art. 75 alin. (2)]. Acesta era un pandant al prerogativei creditorului gajist de a purcede la executare silită, în principiu, pe cale extrajudiciară: „[d]upă ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus la registru un preaviz în modul prevăzut la art. 67 alin. (2), să procedeze la vânzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului gajat”. Fără a fi abrogat, acest text a fost preluat în art. 491 alin. (1) și (2) C. civ. mold. în vigoare din 12 iunie 2003. Din păcate, astfel s-a creat un paralelism legislativ nenecesar. Domeniul de aplicare al acestor texte era larg: vânzarea extrajudiciară și exigența de preț CR se aplica atât gajului mobilier, cât și celui imobiliar (ipoteci).

Paralelismul legislativ a devenit triplu la 2 septembrie 2008, când a intrat în vigoare Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă<sup>18</sup>, când aceleași trei exigențe enunțate mai sus au fost repetate în art. 34 alin. (2) din această lege specială, aplicabilă doar ipotecilor (gajului imobiliar).

Abia la 1 martie 2019, paralelismul a fost înlăturat prin Legea privind modernizarea Codului civil<sup>19</sup>, toate cele trei texte de lege paralele fiind abrogate și înlocuite de art. 764 alin. (2) C. civ. mold.: „[c]reditorul 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”. Cele trei exigențe devenite tradiționale au fost calificate prin adăugirea finală că creditorul gajist păstrează libertatea să stabilească condițiile de vânzare.

---

<sup>15</sup> „[N]u (numai) prețul obținut în urma valorificării este criteriul pentru determinarea caracterul rezonabil al acesteia. Art. 2.446 alin. (2) [C. civ. ro. – n.n., O.C.] stabilește că, dacă au fost respectate condițiile pentru ca vânzarea să fie comercial rezonabilă, prețul obținut este irelevant. Altfel spus, creditorul ipotecar este ținut doar de o obligație de mijloace, iar nu de una de rezultat în ceea ce privește maximizarea prețului obținut în urma valorificării bunului ipotecat”; a se vedea R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 739, nr. 263. Adde „cerința rezonabilității comerciale nu privește și rezultatul valorificării (prețul obținut de către creditor), ci doar circumstanțele în care se realizează vânzarea”, *idem*, p. 757, nr. 265. Pentru o critică în dreptul român a ideii că rezultatul valorificării, adică prețul obținut, nu este supus cerinței rezonabilității comerciale, a se vedea D-M. Daghie, *Vânzarea comercial rezonabilă – simplificare sau uniformizare* [online], Universul Juridic, [citată 27 septembrie 2023]. Disponibil la adresa: [universuljuridic.ro/vanzarea-comercial-rezonabila-simplificare-sau-uniformizare/](http://universuljuridic.ro/vanzarea-comercial-rezonabila-simplificare-sau-uniformizare/).

<sup>16</sup> Pentru o prezentare a originii exigenței „commercially reasonable manner” și a rolului Codului comercial uniform al Statelor Unite ale Americii, a se vedea R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 735 și urm., nr. 262 și urm. Adde: H.C. Sigman, *Security in Movable in the United States – Uniform Commercial Code Article 9: a Basis for Comparison*, în Eva-Maria Kieninger (ed.), *Security Rights in Movable Property in European Private Law* (citată în continuare „*Security Rights in Movable Property in European Private Law*”), Ed. Cambridge University Press, New York, 2004, p. 79.

<sup>17</sup> Legea Republicii Moldova nr. 449 din 30 iulie 2001 cu privire la gaj, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 120 din 2 octombrie 2001, art. 863 (în vigoare din 2 noiembrie 2001; în prezent abrogată).

<sup>18</sup> Legea nr. 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 165-166 din 2 septembrie 2008, art. 603 (abrogată).

<sup>19</sup> Legea nr. 133 din 15 noiembrie 2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 467-479 din 14 decembrie 2018, art. 784.

Astfel, dreptul moldovean are o experiență de peste 20 de ani de aplicare a exigenței de preț CR atât în materie de vânzare silită mobilă, cât și imobiliară a bunului grevat cu gaj.

### 3. RECOMANDĂRILE INTERNAȚIONALE ÎN MATERIE: *SOFT LAW* DE LA UNIDROIT, DCFR ȘI BERD

Garanțiile reale se bucură de o serie de eforturi internaționale de recomandare a bunelor practici și a textelor legislative model. Fiecare dintre ele se preocupă și de maniera în care creditorul garantat valorifică bunul grevat. Acestea fie statuează caracterului CR al procedurilor de urmat, fie, mai invaziv, impun o cerință de maximizare a prețului sub forma prețului CR. Uneori, ele sunt utilizate cumulativ.

Notăm că, în timp ce Ghidul UNCITRAL și regulile model ale DCFR nu sunt concepute să se refere la garanțiile imobiliare (domeniul lor de aplicare se limitează deci la garanțiile mobiliare), legea model a BERD se referă, în egală măsură, la garanțiile mobiliare și imobiliare.

#### *a) Recomandări sub forma procedurii CR*

##### **Ghidul UNCITRAL**

Recomandarea nr. 131 a Ghidului legislativ al UNCITRAL privind tranzacțiile garantate din decembrie 2007 (în continuare „Ghidul UNCITRAL”)<sup>20</sup> este că „*legea ar trebui să prevadă că o persoană trebuie să-și execute silit drepturile și să-și exercite obligațiile conform prevederilor privind executarea silită cu bună-credință și într-o manieră comercial rezonabilă*”<sup>21</sup>. Acesta este un „standard de conduită” sau, în gândirea juridică de drept civil, o obligație de mijloace.

Recomandarea nr. 148 (intitulată „Dispoziția extrajudiciară a bunului grevat”) prevede că „*[l]egea ar trebui să prevadă că, după neexecutare, creditorul garantat are dreptul, fără a depune cerere la o instanță de judecată sau la o altă autoritate, să vândă sau să dispună în alt mod, să dea în locațiune sau să acorde o licență în privința bunului grevat în măsura drepturilor constituitorului asupra bunului grevat. Sub rezerva standardului de conduită prevăzut de recomandarea nr. 131, creditorul garantat care alege să-și exercite acest drept poate alege metoda, maniera, timpul, locul și alte aspecte ale dispoziției,*

---

<sup>20</sup> UNCITRAL Legislative Guide on Secured Transactions [online] UNCITRAL [citat 27 septembrie 2023]. Disponibil la adresa: [uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/09-82670\\_ebook-guide\\_09-04-10english.pdf](http://uncitral.un.org/sites/uncitral.un.org/files/media-documents/uncitral/en/09-82670_ebook-guide_09-04-10english.pdf). Pentru detalii: G. McCormack, *American Private Law Writ Large? The UNCITRAL Secured Transactions Guide*, în *International and Comparative Law Quarterly* nr. 60/2011, pp. 597-625, doi:10.1017/S0020589311000236; A. Raymond, *Cross Border Secured Transactions: Ongoing Issues and Some Possible Solutions*, în *Elon Law Review*, vol. 2, 2011. Disponibil la adresa: [ssrn.com/abstract=2019519](http://ssrn.com/abstract=2019519). Ghidul UNCITRAL a servit ca bază pentru modernizarea dreptului gajului mobilă în Republica Moldova în anul 2014, prin Legea nr. 173 din 25 iulie 2014 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 231-237 din 8 august 2014, art. 531 (în vigoare din 28 noiembrie 2014, adoptată prin asumarea răspunderii Guvernului).

<sup>21</sup> „*The law should provide that a person must enforce its rights and perform its obligations under the provisions on enforcement in good faith and in a commercially reasonable manner*”. A se vedea Ghid UNCITRAL, p. 495.

*locațiunii sau licenței*<sup>22</sup>. Așadar, standardul de manieră CR este o limitare a libertății absolute a creditorului de a valorifica bunul grevat după bunul său plac. Este o busolă în mâna creditorului care navighează ape necunoscute și furtunoase.

## **DCFR**

Publicat în anul 2008, proiectul Cadrului Comun de Referință (Draft Common Frame of Reference sau DCFR) constituie cel mai vast studiu și efort de drept privat de pe continentul european. Unii îl asimilează cu un proiect de Cod civil european<sup>23</sup>. DCFR a servit ca fundament al modernizării C. civ. mold., la 1 martie 2019, în numeroase materii<sup>24</sup>.

Garanțiile reale sunt guvernate de Cartea a IX-a a DCFR, cu specificarea că domeniul de aplicare al acestei cărți include doar garanțiile reale mobiliare. Art. IX.-7:103 alin. (4) instituie două standarde generale de conduită în sarcina creditorului garantat, aplicabile atât în cadrul executării extrajudiciare, cât și al celei judiciare: „[e]xecutarea trebuie efectuată de către creditorul garantat într-o manieră comercial rezonabilă și, în măsura posibilității, în cooperare cu constituitorul garanției și, după caz, cu oricare terț implicat”<sup>25</sup>.

Dintre textele de *soft law* analizate, DCFR este unicul care instituie și obligația de cooperare. Aceasta, probabil, poate fi dedusă din îndatorirea generală de a acționa cu bună-credință.

### **b) Recomandări sub forma prețului CR**

#### **Standardele BERD**

Legea model privind tranzacțiile garantate, elaborată de către Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare în anul 2004<sup>26</sup>, în secțiunea 24.3.1, prevede că titularul grevării (= creditorul garantat) trebuie să depună eforturi pentru a realiza un preț

---

<sup>22</sup> „*Extrajudicial disposition of an encumbered asset: 148. The law should provide that, after default, a secured creditor is entitled, without applying to a court or other authority, to sell or otherwise dispose of, lease or license an encumbered asset to the extent of the grantor’s rights in the encumbered asset. Subject to the standard of conduct provided in recommendation 131, a secured creditor that elects to exercise this right may select the method, manner, time, place and other aspects of the disposition, lease or licence*”.

<sup>23</sup> R. Zimmermann, *Common Frame of Reference (CFR)*, în HWB-EuP 2009, disponibil la adresa: [max-eup2012.mpipriv.de/index.php/Common\\_Frame\\_of\\_Reference\\_\(CFR\)](https://max-eup2012.mpipriv.de/index.php/Common_Frame_of_Reference_(CFR)); F. Emmert, *The Draft Common Frame of Reference (DCFR) – The Most Interesting Development in Contract Law Since the Code Civil and the BGB*, în Indiana University Robert H. McKinney School of Law Research Paper No. 2012-08. Disponibil la adresa: [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2025265](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2025265).

<sup>24</sup> A se vedea Nota informativă la proiectul de Lege privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte normative. Disponibilă la adresa: [la.animus.md/adnotari/n\\_inf](https://la.animus.md/adnotari/n_inf).

<sup>25</sup> DCFR, art. IX.-7:103: *Extra-judicial and judicial enforcement*

„[...] (4) *Enforcement is to be undertaken by the secured creditor in a commercially reasonable way and as far as possible in cooperation with the security provider and, where applicable, any third person involved*”.

<sup>26</sup> European Bank for Reconstruction and Development, *Model Law on Secured Transactions* (2004) [online]. EBRD [citată 27 septembrie 2023]. Disponibilă la adresa: [ebrd.com/downloads/research/guides/secured.pdf](https://ebrd.com/downloads/research/guides/secured.pdf). Pentru detalii, a se vedea: F. Dahan, J. Simpson, *The European Bank for Reconstruction and Development’s Secured Transactions Project: a Model Law and Ten Core Principles for a Modern Secured Transactions Law in Countries of Central and Eastern Europe (and Elsewhere!)*, în *Security Rights in Movable Property in European Private Law*, cit. supra, pp. 98-113.

echitabil pentru bunul grevat<sup>27</sup>. Textul nu oferă criterii pentru a ajuta creditorul garantat să respecte acest standard și nici nu prevede remediile constituitorului grevării (= debitorul gajist) în caz că creditorul garantat încalcă această obligație. Formularea arată însă clar că obligația respectivă este una de mijloace, pe tărâm probatoriu, debitorului gajist revenindu-i sarcina de a demonstra că prețul realizat de către creditorul gajist nu este „echitabil”.

### **DCFR**

Pe lângă standardul procedural de acțiune într-o manieră rezonabilă, DCFR introduce și standardul de preț CR. Atragem, din nou, atenția că domeniul de aplicare al Cărții a IX-a cuprinde doar garanțiile reale mobiliare. Astfel, art. IX.-7:212 DCFR, intitulat „preț comercial rezonabil” sau, mai exact, „preț rezonabil din punct de vedere comercial”, dispune „[c]reditorul garantat trebuie să realizeze un preț comercial rezonabil pentru bunul grevat” [alin. (1)]. Formularea arată un standard mai înalt decât o simplă obligație de mijloace, ridicându-se la o obligație de rezultat. Spre deosebire de celelalte text de *soft law* analizate, DCFR oferă două criterii pentru a judeca caracterul CR al prețului:

„(2) Dacă există o piață recunoscută care este ușor accesibilă creditorului garantat, prețul este comercial rezonabil dacă el corespunde prețului de piață la data vânzării, luând în considerare eventualele particularități ale bunului grevat.

(3) Dacă nu se aplică alineatul anterior, prețul este comercial rezonabil dacă creditorul a luat măsurile care pot fi așteptate a fi luate în aceste circumstanțe”<sup>28</sup>.

Așadar, doar pentru bunurile mobile pentru care există o piață ușor accesibilă creditorului (nu neapărat o piață organizată, cum ar fi o bursă de valori sau o bursă de mărfuri), acesta are obligația de rezultat să asigure un preț egal cu cel de pe acea piață [alin. (2)].

În rest, iar aceasta formează majoritatea cazurilor practice, criteriul de a judeca dacă prețul realizat este CR este tot unul... procedural. Pe cale de consecință, la aprecierea *ex post* a prețului obținut de creditorul garantat nu se va compara acest preț cu prețurile practicate la bunuri similare pe piață, ci se va aprecia maniera în care a acționat creditorul. Concluzionăm, așadar, că, în sistemul DCFR, exigența de preț CR, în ultimă instanță, ține de proceduri, iar nu de sume.

După cum se va arăta, legea moldavă și română<sup>29</sup> urmează, în felul lor diferit, recomandările și regulile model ale acestor texte internaționale uniforme.

## **4. CONȚINUTUL EXIGENȚEI DE PREȚ COMERCIAL REZONABIL**

### **a) Criteriile legale**

Exigența de preț CR la vânzarea silită a bunului gajat este detaliată în art. 765 C. civ. mold. Acesta urmează logica și tiparul art. 2.446 din Codul civil al României (în continuare

---

<sup>27</sup> „The chargeholder must (...) endeavour to realise a fair price for the charged property”.

<sup>28</sup> DCFR, art. IX. – 7:212: Commercially reasonable price

„(1) The secured creditor must realise a commercially reasonable price for the encumbered asset.

(2) If there is a recognised market which is easily accessible for the secured creditor, a price is commercially reasonable if it corresponds to the market price at the time of the sale, having due regard to any special features of the encumbered asset.

(3) If the preceding paragraph does not apply, a price is commercially reasonable if the secured creditor took such steps as could be expected to be taken in the circumstances. (...)”.

<sup>29</sup> Pentru această concluzie în privința dreptului român, a se vedea R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 179, nota de subsol nr. 5.

„C. civ. ro.”<sup>30</sup>, care i-a servit drept punct de inspirație. Diferența, esențială, dintre cele două texte este preferința art. 765 C. civ. mold. pentru libertatea contractuală, iar criteriile<sup>31</sup> de la lit. a) (dispunere în mod obișnuit pe piața organizată), b) (prețul pieței organizate) și c) (practicile CR urmate de cei care vând în mod obișnuit bunuri de același fel) sunt doar supletive. Din contră, în art. 2.446 C. civ. ro., părțile pot stabili prin contract criterii pentru un preț CR doar dacă (i) nu există o piață organizată [deci sunt inaplicabile criteriile de la lit. a) și b)]<sup>32</sup> și (ii) nu există practici comerciale standardizate [deci este inaplicabil criteriul de la lit. c)]. Este salutabilă intenția legiuitorului român de a folosi criterii imperative [lit. a)-c)] pentru o mai bună protecție a debitorului gajist. Dezavantajul acestei abordări legislative este că părțile ar fi putut conveni în contract asupra criteriilor care derogă de la lit. a)-c), deoarece, la acea epocă, ele erau inaplicabile. Surpriza poate veni pentru părți dacă, la epoca executării silit, unul dintre acele criterii este aplicabil (a apărut o piață organizată sau s-au format practici comerciale standardizate). Creditorul gajist se va afla în dilema de a ști dacă trebuie să urmeze litera contractului sau litera legii.

În concluzie, observăm înclinația Codului civil moldav pentru mai multă libertate contractuală, comparativ cu protecția mai bună ofertă de Codul civil român. Cazurile de abuz extrem de libertate contractuală ar putea fi cenzurate, în sistemul Codului civil moldav, prin instituția nulității clauzelor abuzive (dacă nu au fost negociate individual) sau prin apelul la principiul fundamental al bunei-credințe<sup>33</sup>.

Analizând criteriile legale de la lit. a)-c), se observă clar că ele sunt criterii alternative<sup>34</sup>. Satisfacerea măcar a unuia dintre aceste criterii pune la adăpost de critici creditorul gajist care a efectuat vânzarea silită. Se mai observă că, în fond, criteriile de la lit. a) și c) nu constituie un test de mărime a prețului obținut, ci un test de proceduri. În schimb, criteriul de la lit. b) este test de mărime a prețului.

<sup>30</sup> A se vedea, B. Vișinoiu, *Comentariu la art. 2446*, în Fl.-A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *Codul civil. Comentariu pe articole*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2021 (în continuare „*Comentariu pe articole/Baias*”), p. 2869. Pentru o critică a acestor prevederi, în sensul că instituie obligații excesive pentru creditor, a se vedea D-M. Daghie, *op. cit.* Aici nu avem decât să notăm că reglementarea C. civ. mold. și cea din unele texte internaționale uniforme de *soft law* sunt mai exigente decât C. civ. ro., dar nu au fost criticate pentru caracterul lor excesiv.

<sup>31</sup> În C. civ. mold., aceste criterii aproape coincid cu cele din C. civ. ro. și au următorul text:

„(1) Vânzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc (...):

a) așa cum se dispune în mod obișnuit de bunuri de același fel pe o piață organizată;

b) la prețul stabilit pe o piață organizată și valabil în momentul vânzării;

c) în conformitate cu practicile comerciale rezonabile urmate de cei care vând în mod obișnuit bunuri de același fel”.

<sup>32</sup> Textul art. 2.446 alin. (1) lit. d) C. civ. ro. prevede: „(...) atunci când nu există o piață organizată pentru bunul ipotecat **sau** dacă nu există practici comerciale standardizate” (s.n., O.C.). Credem că, din scopul normei, s-a avut în vedere conjuncția „și”, astfel că doar în absența tuturor criteriilor de la lit. a)-c) intervine criteriul supletiv al libertății părților de a decide.

<sup>33</sup> Art. 775 C. civ. mold.: Buna-credință în raporturile obligaționale

„(1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin. (1)”.

Contra, în dreptul românesc, a se vedea R. Rizoiu, *op. cit.*, p. 789, nr. 276, care opinează: „În principiu, instanța nu poate să înlăture înțelegerea părților prin aplicarea regulii bunei-credințe”.

<sup>34</sup> În același sens, a se vedea B. Vișinoiu, *Comentariu la art. 2445*, în *Comentariu pe articole/Baias, cit. supra*, p. 2868, nr. 14.

### De ce calificativul „rezonabil”?

Adjectivul „rezonabil” este folosit doar în Codul civil moldav de peste 360 de ori. Fiecare text de lege care folosește această noțiune ar suferi de imprecizie și calitate joasă a reglementării dacă această noțiune nu ar fi definită. Urmând modelul art. I. – 1:104 DCFR, art. 12 C. civ. mold. (intitulat „Caracterul rezonabil”) dispune următoarele: „[c]aracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente”. Prin urmare, și atunci când se apreciază vânzarea în manieră CR și prețul CR, trebuie să fie luată în cont această normă (care, în fond, constituie o definiție legală). Punctul central al definiției este că este rezonabil ceea ce este **obiectiv**, iar nu subiectiv. Nu contează ce crede creditorul gajist sau debitorul gajist despre maniera vânzării și prețul obținut, ci contează cum comercianții obiectivi ar privi prețul, lând în cont nu piața în general, ci particularitățile cazului concret:

- natura elementului supus aprecierii – avem prețul unui bun vândut silit, sub presiune de timp, dar cu scopul maximizării prețului;

- scopul elementului supus aprecierii – asigurarea unui echilibru între eficacitate temporală, financiară și juridică, dorite de creditorul gajist, și eficacitatea financiară, dorită de debitorul gajist (preț cât mai mare);

- uzanțele și practicile pertinente – cum alți jucători ai pieței respective vând aceste bunuri: în cazul imobilelor, plasează un anunț în mica publicitate sau angajează un agent imobiliar? În cazul mobilelor, se duc la o piață din centrul localității, plasează un anunț în mica publicitate sau expediază oferte comerciale către cumpărătorii tipici (*e.g.*, dacă obiectul garanției este grâu, ar fi logic ca creditorul gajist să expedieze invitații la ofertă fabricilor de panificație sau *trader*-ilor de grâne).

Ca și celelalte 360 de cazuri din Codul civil moldav, în materia vânzării silite, calificativul „rezonabil” este necesar, deoarece, pe de o parte, legea nu poate acorda creditorului gajist discreție nelimitată la stabilirea prețului, iar, pe de altă parte, exigența față de preț ar trebui să fie atât de flexibilă încât să poată fi adaptată fiecărui caz particular, atât vânzării unui pix sau a unui automobil, cât și vânzării unui avion sau a unui hotel.

În opinia noastră, calificativul „comercial” din testul CR nu face decât să pună accent pe maximizarea prețului și pe determinarea modului în care vânzătorii tipici de asemenea bunuri procedează pentru a maximiza prețul. Astfel, rezonabilitatea **în materie de preț are prioritate** față de rezonabilitatea umană (*e.g.*, de a mai permite debitorului gajist să se folosească de bun) sau socială (*e.g.*, de a face o sponsorizare și a vinde bunul la discount unei autorități publice paupere sau unei asociații private nevoiașe). Credem că acesta este expresia pură a unui egoism impus de lege.

### Lipsa garanției contra viciilor materiale – un factor

În cazul unei vânzări silite, art. 1117 alin. (7) C. civ. mold. exclude garanția legală contra viciilor materiale dacă în contract nu s-a convenit asupra anumitor caracteristici. Este de așteptat că un cumpărător rezonabil va oferi un preț mai mic pentru un bun fără garanție contra viciilor materiale. *Per a contrario*, obligația de a garanta contra viciilor juridice există, însă aceasta incumbă vânzătorului, iar nu creditorului gajist. Deoarece vânzarea silită se face în ipoteza unui vânzător în dificultate, un cumpărător rezonabil, iarăși, ar trebui să înțeleagă că, chiar dacă survine un viciu juridic și va decide să recurgă la anumite mijloace juridice pentru neexecutarea acestei obligații contractuale, cel mai adesea, rezoluțiunea cu restituirea prețului sau plata de despăgubiri, debitorul nu va fi suficient de solvabil pentru a satisface aceste remedii ale cumpărătorului.

Așadar, există și motive legale pentru care prețul unei vânzări silite este inherent mai mic decât cel dintr-o vânzare voluntară de către un proprietar.

### **Exigența de publicitate**

Potrivit art. 764 alin. (5) C. civ. mold., în cazul vânzării prin tender (adică chemare la oferte) a bunului gajat, creditorul face public anunțul cu privire la tender prin intermediul mass-mediei sau prin invitații. Anunțul cu privire la tender trebuie să conțină informație suficientă pentru a permite persoanei interesate să prezinte o ofertă în termenul și la locul anunțat.

Față de licitația publică, se aplică exigențe mai înalte de publicitate, așa cum se va arăta mai jos.

### **Limitarea exigenței în caz de vânzare prin executor judecătoresc**

Testul de preț CR pune o presiune pe creditorul gajist. Ne întrebăm aici dacă pentru un creditor gajist nu ar fi mai simplu și mai puțin riscant să solicite executorului judecătoresc vânzarea prin licitație publică organizată de executorul judecătoresc, conform art. 24<sup>1</sup> din Codului de executare<sup>35</sup> (în continuare „C. exec. mold.”). În acest caz, este mică șansa creditorul gajist să fie criticat că nu a îndeplinit exigența unui preț CR, deoarece există o procedură legală, care are suficiente garanții de sine stătătoare pentru interesele debitorului gajist.

Susținem, așadar, că testul de preț CR se aplică doar cu rezerve, în mod excepțional, atunci când s-a recurs la vânzarea prin licitație publică organizată de executorul judecătoresc.

### ***b) Libertatea contractului în materie de garanții reale***

Deoarece testul preț CR este flexibil, are sens complet că legiuitorul delegă părților libertatea de a stabili reguli mai detaliate, având în vedere toate împrejurările relației lor. Astfel, art. 765 alin. (1) C. civ. mold. dispune, înainte de a menționa criteriile legale: „[v]ânzarea bunurilor este comercial rezonabilă dacă are loc în conformitate cu regulile prevăzute prin contractul de gaj sau, dacă nu s-au prevăzut asemenea reguli” se aplică criteriile legale. Mai mult, art. 764 alin. (9) cuprinde un principiu al libertății contractuale: „[d]ebitorul gajist și creditorul gajist pot conveni, în contractul de gaj sau altfel, asupra condițiilor de vânzare a bunurilor gajate”. În plus, art. 764 alin. (3) C. civ. mold. precizează că, dacă există mai multe bunuri, creditorul gajist le poate vinde împreună sau separat.

Totuși, ne îngrijorăm aici de clauzele care definesc testul de preț CR într-un mod în care lipsesc debitorul de orice protecție legală. De exemplu, creditorul gajist este liber să vândă imobilul la orice preț, inclusiv de 1 euro.

În mod normal, ne-am îndrepta spre regulile care interzic **clauzele abuzive**, testul, acolo, fiind că clauza derogatorie de la norma legală „prejudiciază disproportional aderentul”. Vânzarea la 1 euro a unui imobil obișnuit (fără vicii structurale) de 100.000 euro mă prejudiciază cu 99.999 euro. Disproporția este atât de evidentă că nici nu trebuie pusă în discuție.

Susținem, așadar, că părțile raportului de gaj nu pot exclude exigența de conduită CR și valorificare la preț CR, dar o pot amenaja prin reguli mai concrete.

Totuși, un studiu selectiv al practicii bancare din Republica Moldova arată că modelele contractelor de gaj și ipotecă nu cuprind asemenea reguli concrete. De regulă, se face referință la exigența de preț CR. Într-un contract de ipotecă dintre un creditor internațional și un lanț de magazine locale s-a inclus clauza prin care creditorul gajist va

<sup>35</sup> Codul de executare al Republicii Moldova, Legea nr. 443 din 24 decembrie 2004, republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 214-220 din 5 noiembrie 2010, art. 704.

obține o evaluare de la o companie internațională cu reputație și o va transmite debitorului gajist, care poate obiecta și prezenta un raport alternativ de evaluare într-un anumit termen, de la o altă companie internațională cu reputație.

#### **4) Transparența prețului planificat față de debitorul gajist**

##### *(i) Regula: independența procedurală a creditorului gajist care vinde silit*

Chiar dacă debitorul gajist a pierdut posesia bunului gajat și, pe cale de consecință, cunoaște că bunul său urmează a fi vândut silit, el nu este dezinteresat în această etapă a procedurii de executare a gajului, din cauza celui de al doilea interes al său – maximizarea prețului de vânzare. Totuși, etapa vânzării silit nu este supusă condiției ca creditorul gajist sau terțul care acționează la instrucțiunea creditorului gajist (*e.g.*, executorul judecătoresc) să notifice în prealabil debitorul gajist despre data, metoda și, mai ales, prețul planificat al vânzării. Creditorul gajist nici măcar nu trebuie să se consulte sub vreo anume formă cu debitorul gajist despre planurile sale de vânzare. Din punct de vedere legislativ, debitorul gajist află despre moment, metodă și preț *ex post*, din darea de seamă pe care creditorul gajist este obligat să i-o remită, sub forma procesului-verbal privind distribuirea produsului vânzării bunului gajat [art. 779 alin. (3) teza 2 C. civ. mold.].

Această abordare legislativă asigură eficacitate temporală (nu trebuie întocmită vreo notificare către debitorul gajist, expediată și așteptată dovada recepției) și eficacitate juridică (se evită contestarea vânzării pe motiv că creditorul gajist a omis să informeze sub un anume aspect debitorul gajist).

Nimic nu se opune însă ca creditorul gajist să informeze voluntar, periodic, debitorul gajist despre progresul vânzării, ca o expresie a deschiderii, în spiritul bunei-credințe.

##### *(ii) Excepții*

În anumite situații, creditorul gajist va fi obligat să informeze debitorul despre prețul planificat:

##### *1. Clauza de informare*

Obligația de notificare prealabilă a debitorului gajist ar putea fi inclusă în **contractul de gaj**. Ea ar fi favorabilă acestuia și defavorabilă creditorului gajist.

O asemenea obligație ar putea fi asumată de către creditorul gajist și printr-un alt act juridic dintre ei, cum ar fi un contract de restructurare a datoriei, un contract de tranzacție sau un acord de transmitere benevolă în posesie a bunului gajat.

Într-o ipotecă a unui shopping mall s-a folosit clauza: „În sensul articolului 765 din Codul civil, se consideră că Bunurile Ipotecate sunt vândute sau închiriate la un preț rezonabil comercial atunci când un astfel de preț este stabilit de către Creditorul Ipotecar pe baza unei evaluări independente a Bunurilor Ipotecate de către un evaluator calificat din Republica Moldova sau din străinătate, selectat la propria discreție a Creditorului Ipotecar Urmăritor. Creditorul Ipotecar va notifica Debitorul Ipotecar cu privire la identitatea evaluatorului ales de către Creditorul Ipotecar și îi va permite Debitorului Ipotecar ca în 5 (cinci) zile lucrătoare să prezinte Creditorului Ipotecar, prin notificare, despre opinia sa consultativă față de o asemenea alegere”.

##### *2. Declanșarea dreptului de opoziție*

Art. 767 alin. (1) C. civ. mold. îi acordă creditorului gajist dreptul de a notifica debitorul gajist despre condițiile planificate de vânzare a bunului gajat. Evident, principala informație care trebuie să se cuprindă în această notificare este metoda de vânzare (vânzare privată sau prin licitație) și prețul de vânzare sau, în caz de licitație privată sau publică, prețul inițial.



Această opțiune a creditorului gajist a fost introdusă în C. civ. mold. în data de 1 martie 2023<sup>36</sup>, iar art. 2.452 C. civ. ro. a servit ca sursă de inspirație inițială. Totuși, cele două texte au diferențe majore sub aspectul domeniului de aplicare:

- în dreptul moldovean, prin opoziție se critică doar respectarea regulilor aplicabile privind vânzarea silită (în special prețul CR), nu și etapele premergătoare (inițierea executării și intrarea în posesie). În schimb, în dreptul român, „pe de o parte, opoziția, drept cale de atac specifică în cazul executării ipotecii mobiliare, exclude orice altă cale de atac de drept comun, iar, pe de altă parte, instanța nu este limitată doar la măsurile expres menționate în art. 2.452 alin. (4) [C. civ. rom. – n.n., O.C.], ci exercită un control complet de legalitate al procedurii de executare”<sup>37</sup>; în plus, „instanța este abilitată să efectueze și un control de oportunitate (prin stabilirea regulilor comerciale rezonabile)”<sup>38</sup>. Din acest motiv, Codul civil moldav o numește „opoziție la vânzare”, iar Codul civil român – „opoziția la executare”.

- în dreptul moldovean, declanșarea opoziției este o opțiune a creditorului gajist (reiterăm, aplicabilă atât în materie mobilă, cât și imobilă), pe când în dreptul român este o etapă inevitabilă (reiterăm, aplicabilă doar în materie mobilă).

Declanșând procedura de opoziție, creditorul gajist obține eficacitate juridică: dacă debitorul gajist nu sesizează instanța judecătorească cu o opoziție la vânzare în termen de 15 zile de la recepția acelei notificări, creditorul gajist va fi la adăpost, pe viitor, de orice pretenție, din partea debitorului gajist, de reparare a prejudiciului pe motiv că prețul vânzării nu ar fi fost CR sau creditorul gajist, în alt mod, nu a îndeplinit obligațiile impuse de art. 764 și art. 765 C. civ. mold. în contextul vânzării silită [art. 767 alin. (6) C. civ. mold.]<sup>39</sup>.

Să nu uităm de ceilalți eventuali creditori gajiști, de rang inferior sau superior, asupra aceluiași bun. Art. 768 C. civ. mold. dispune că creditorul gajist poate iniția procedura de opoziție și față de aceștia. Astfel, dacă el dorește să obțină eficacitate juridică nu doar față de debitorul gajist, dar și față de alți eventuali creditori gajiști, el trebuie să le notifice și acestora condițiile vânzării. Aceștia vor avea același drept de a depune opoziția în instanța de judecată.

---

<sup>36</sup> Această procedură trebuie delimitată de procedura opoziției reglementată de Legea insolvenței. Într-o speță soluționată de instanțele judecătorești moldovenești [dec. col. civ. CSJ (cauza nr. 2rc-297/17)], lichidatorul a depus o cerere privind stabilirea prețului de vânzare a bunurilor SRL în proces de lichidare, gajate în beneficiul creditorilor gajiști. Lichidatorul a administrat un raport de evaluare care a stabilit valoarea bunurilor la cca 12 milioane MDL. Un creditor gajist a depus opoziție la acest preț de start al licitației. Cererea în instanță a lichidatorului s-a întemeiat pe art. 131 alin. (4) și (5) al Legii insolvenței, invocând faptul că, deși creditorii gajiști au căzut de acord privind modul de comercializare (prin licitație „cu strigare”), aceștia nu au ajuns la o înțelegere privind prețul de vânzare a bunurilor grevate. Instanțele au menținut prețul evaluării și au respins opoziția creditorului gajist.

<sup>37</sup> R. Rizoiu, *Garanțiile civile, cit. supra*, p. 784, nr. 275.

<sup>38</sup> *Idem*, p. 785.

<sup>39</sup> Această intenție a legiuitorului rezultă clar din expunerea de motive la această dispoziție legală: „Noul art. [764] oferă creditorilor gajiști o cale alternativă pentru a diminua riscul pretenției de reparare a prejudiciului din partea debitorului gajist sau a altor creditori gajiști, instituind procedura opoziției la condițiile de vânzare. Sintagma «la alegerea sa» din alineatul (1) al articolului indică faptul că creditorul gajist ar putea și să nu urmeze procedura opoziției, ci direct să vândă bunul, conform procedurilor actuale”; a se vedea Nota informativă la proiectul de Lege privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte normative, disponibilă la adresa [animus.md/adnotari/n\\_inf](http://animus.md/adnotari/n_inf).

### 3. Vânzarea prin licitație publică

Creditorul gajist alege între metoda vânzării private (directă sau prin chemare de ofertă, numită „prin tender”) sau prin licitație (privată sau publică). În cazul **imobilelor**, dacă creditorul gajist a intrat în posesia lor în mod silit, în temeiul unui contract de ipotecă investit cu formulă executorie, singura metodă de vânzare permisă de lege este licitația publică [art. 764 alin. (1) teza 2 C. civ. mold.].

Atunci când vânzarea se efectuează prin **licitație publică**, debitorului gajist trebuie să i se comunice data, ora și locul fixat pentru vânzare [764 alin. (7) C. civ. mold], dar nu și prețul. Altor terți interesați (inclusiv alți creditori gajiști care au inițiat executarea prin depunerea unui aviz de executare la registrul respectiv), la fel, trebuie să li se transmită avizul de vânzare.

Următoarea decizie a creditorului gajist este dacă licitația publică o va desfășura el însuși<sup>40</sup> sau va contracta un terț, inclusiv un executor judecătoresc.

Dacă creditorul gajist a ales ca licitația publică să fie desfășurată de un **executor judecătoresc**, acesta trebuie să urmeze procedura generală de vânzare a bunurilor sechestrate (art. 24<sup>1</sup> C. exec. mold., care declară aplicabile dispozițiile art. 128-135 C. exec. mold.). Anunțul despre desfășurarea licitației se publică într-un ziar de nivel raional ori național sau în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și se afișează la sediul biroului executorului judecătoresc. La solicitarea creditorului, pot fi aplicate, suplimentar, și alte modalități de anunțare a licitației [art. 129 alin. (1) teza 2 C. exec. mold.]. Într-adevăr, pentru a asigura respectarea exigenței de la art. 764 alin. (7) C. civ. mold., creditorul gajist ar trebui să ceară executorului comunicarea anunțului către debitorul gajist și terții interesați menționați mai sus. Acest anunț despre desfășurarea licitației trebuie să cuprindă nu doar data, ora și locul desfășurării licitației [art. 129 alin. (2) lit. a) C. exec. mold.], ci și **prețul inițial de vânzare** al bunului gajat [alin. (2) lit. a)]<sup>41</sup>.

Aici trebuie să se observe că prețul inițial al bunului vândut la licitație trebuie să fie prețul indicat în raportul de evaluare [art. 24<sup>1</sup> alin. (4) C. exec. mold.]. Evident, se are în vedere un raport de evaluare obținut înainte de licitație de creditorul gajist sau executorul judecătoresc, și nu un eventual raport de evaluare folosit la data încheierii contractului de gaj. Această concluzie rezultă din aplicarea coroborată a art. 765 alin. (2) C. civ. mold., care ia ca moment de referință pentru determinarea prețului CR „data vânzării”. Cu acordul

---

<sup>40</sup> Într-o speță soluționată de CSJ, valoarea de piață a bunului imobil ipotecat, indicată în contractul de ipotecă din data de 6 decembrie 2013 încheiat cu debitorii ipotecari pentru a garanta obligațiile altora, era de aproape 3 milioane MDL. Creditorul ipotecar a inițiat executarea silită în iunie 2014, a organizat 5 licitații proprii (fără intervenția executorului judecătoresc). Tot creditorul a adoptat un act unilateral numit „Condiții”, aprobate printr-un ordin, în care a specificat că prețul inițial este de 1,9 milioane MDL și că el poate fi redus până la 50%, adică 0,95 milioane MDL. A nume acesta a fost prețul vânzării intervenite la data de 12 mai 2015 cu un aparent afiliat al creditorului ipotecar. Debitorii ipotecari au solicitat anularea vânzării pe motiv că prețul nu este CR (înainte de data de 1 martie 2019, un asemenea remediu nu era exclus prin lege). Abia în noiembrie 2019 (4 ani de litigii), CSJ a reținut validitatea contractului, pe motiv că creditorul ipotecar a respectat toate procedurile, fără a intra într-o discuție detaliată a caracterului CR al prețului. A se vedea dec. col. civ. CSJ din 13 noiembrie 2019 (cauza nr. 2ra-608/2019).

**Observație practică:** debitorul gajist care dorește să se protejeze de daune majore ar trebui să insiste în contractul de gaj asupra interdicției unei licitații „cu reducere”.

<sup>41</sup> Într-o cauză soluționată de instanțele judecătorești moldovenești, deși debitorul gajist a cerut anularea vânzării prin licitație pe motiv, printre altele, că anunțul executorului judecătoresc nu cuprindea, așa cum cere Codul de executare moldav, identitatea proprietarului bunurilor vândute și alte detalii, instanțele au refuzat să anuleze contractul de vânzare [C. Ap. Chișinău, dec. col. civ. din 24 ianuarie 2023 (nr. 2r-3140/22)].

debitorului gajist, prețul vânzării poate fi redus, comparativ cu valoarea rezultată din raportul de evaluare, în limitele cuantumului indicat la art. 132 alin. (1) C. exec. mold.

Prin urmare, expedierea acestui anunț de către executorul judecătoresc către debitorul gajist, în măsura în care el cuprinde „condițiile de vânzare”, la fel, declanșează procedura de opoziție reglementată de art. 767 C. civ. mold. și ar putea să ofere creditorului gajist eficacitate juridică.

### III. Remediile debitorului gajist nemulțumit de prețul vânzării silite

Vom distinge între remediile pe care debitorul nemulțumit de prețul vânzării silite le poate utiliza înainte de vânzare (*ex ante*) și cele care îi sunt disponibile după ce contractul de vânzare a fost încheiat (*ex post*).

#### 1. REMEDIILE *EX ANTE*

##### a) *Oprirea executării silite prin remedierea neexecutării*

Debitorul gajist se poate opune urmăririi de către creditorul gajist a bunului gajat, plătind creanța garantată sau, după caz, înlăturând încălcările menționate în avizul de executare și cele ulterioare, plătind, în ambele cazuri, cheltuielile aferente expedierii și înregistrării avizului de executare [art. 753 alin. (1) C. civ. mold.]. Acest remediu este disponibil până la momentul vânzării bunului luat în posesie de către creditorul gajist [alin. (2)].

Exercitarea acestui remediu este însă condiționată de accesul debitorului gajist la sumele bănești necesare acestei remedieri. O simplă declarație sau promisiune de remediere nu este suficientă. Pentru debitorul gajist cu mijloace insuficiente, următoarele remedii sunt mai viabile.

##### b) *Procedura de opoziție*

În dreptul moldovean, declanșarea opoziției, potrivit art. 767 alin. (1) C. civ. mold., este o opțiune a creditorului gajist. Prin urmare, debitorul gajist nu poate critica legalitatea procedurii de vânzare silită din simplul motiv că creditorul gajist nu a optat pentru procedura opoziției, ci a vândut *ad hoc* bunul gajat.

În fond, opoziția constituie o acțiune în justiție **în constatare**. Instanța nu poate obliga creditorul gajist să vândă bunul la un anumit preț sau să se abțină de la vânzarea bunului (ceea ce ar corespunde unei acțiuni în realizare), ci doar să stabilească un preț CR. Creditorul gajist este cel care decide să purceadă, în general, la o vânzare și la ce preț, cu riscul, dacă prețul efectiv al vânzării este sub prețul CR, să datoreze despăgubiri debitorului gajist pentru această diferență.

Debitorul gajist poate formula opoziție la condițiile de vânzare la instanța de judecată competentă în termen de 15 zile de la comunicarea condițiilor planificate de vânzare [art. 767 alin. (1) teza 2 C. civ. mold.]. Nu este necesar ca notificarea dată debitorului gajist să specifice că prin ea se declanșează procedura de opoziție, că debitorul gajist are doar 15 zile sau efectele juridice ale omisiunii termenului.

Avantajul procedurii pentru debitorul gajist este că opoziția, odată introdusă în instanță, **suspendă de drept** procedura de vânzare până la soluționarea definitivă a cauzei [alin. (2)]. Dacă instanța de fond admite opoziția, iar creditorul gajist o atacă cu apel, cauza va deveni soluționată definitiv abia cu pronunțarea deciziei instanței de apel. Dacă instanța de apel casează hotărârea primei instanței și respinge opoziția, creditorul gajist poate purcede la vânzare în condițiile planificate de vânzare [alin. (5)]. Dacă instanța de fond respinge opoziția, creditorul gajist poate să treacă imediat la vânzarea bunului, deoarece apelul nu oprește vânzarea [alin. (3) teza 2].

Cauzele în procedura opoziției sunt supuse regulii de soluționare rapidă. Art. 767 alin. (3) C. civ. mold. stabilește niște termene optimiste:

- instanța de fond va soluționa opoziția în termen de 5 zile;
- apelul se soluționează de urgență.

Într-o cauză a instanțelor moldovenești<sup>42</sup>, instanța de fond a soluționat opoziția într-o lună, ceea ce, oricum, este un termen scurt, comparativ cu statistica judecării altor acțiuni de către instanțele judecătorești moldovenești.

Termenul de apel al hotărârii instanței de fond este drastic scurtat, de la termenul general de 30 de zile [art. 362 alin. (1) C. pr. civ. mold.], la doar 5 zile de la comunicarea hotărârii [art. 767 alin. (3) teza 1 C. civ. mold.]<sup>43</sup>.

Calea de atac a recursului nu este disponibilă părții nemulțumite de soluția instanței de apel.

Instanța examinează criticile debitorului gajist la adresa condițiilor vânzării așa cum acesta le-a formulat și le-a susținut prin probatoriul prezentat. Instanța nu desfășoară o analiză generală, din oficiu, dacă „condițiile planificate de vânzare respectă dispozițiile art. 764 și 765” C. civ. mold. și, în special, caracterul CR al fiecărei condiții de vânzare. Mai mult, debitorul gajist nu trebuie doar să critice, ci trebuie, de asemenea, să propună condiții diferite de vânzare. Altfel, instanța nu ar putea să-și îndeplinească atribuția, dacă admite opoziția, de a stabili condiții noi de vânzare. Iar dacă instanța le-ar stabili din oficiu, aceasta ar acționa *ultra petita* [art. 240 alin. (3) C. pr. civ. mold.]<sup>44</sup>.

Debitorul gajist are sarcina de a identifica fiecare exigență din art. 764 și art. 765 C. civ. mold. coroborate cu exigențele contractuale, și să formuleze critici punctuale, comparând exigențele legale și contractuale cu condițiile vânzării planificate. Dacă debitorul gajist a omis să formuleze o anumită critică în procedura opoziției, el este decăzut din dreptul la această critică într-o eventuală acțiune în justiție *ex post* [art. 767 alin. (6) C. civ. mold. coroborat cu art. 766].

Prin urmare, un debitor gajist prudent își va **preconstitui** probele înainte de a fi notificat despre condițiile vânzării de către creditorul gajist. Termenul de opoziție de 15 zile este, de regulă, insuficient pentru culegerea unor probe calitative privind starea pieței pe care se vând bunuri de genul bunului gajat. Faptele și probele susținătoare propuse de debitorul gajist trebuie să se refere nu doar la critici, ci și la condițiile noi de vânzare pe care le consideră că sunt CR.

**Soluțiile instanței.** Dacă admite opoziția, constatând că condițiile planificate de vânzare nu respectă dispozițiile art. 764 și art. 765 C. civ. mold. (adică în special exigența

---

<sup>42</sup> A se vedea istoricul cauzei în înch. col. civ. CSJ din 22 martie 2023 (cauza nr. 2rc-13/23).

<sup>43</sup> Într-o speță a instanțelor judecătorești moldovenești [înch. col. civ. CSJ din 22 martie 2023 (cauza nr. 2rc-13/23)], omisiunea termenului de apel a dus la eșecul debitorului gajist care a formulat opoziția. Din speță rezultă că este probabil că debitorul gajist nu a observat că apelului i se aplică un termen de 5 zile, iar nu de 30 de zile.

<sup>44</sup> Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, Legea nr. 225 din 30 mai 2003, republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 285-294 din 3 august 2018, art. 436.

de preț CR), instanța stabilește condițiile de vânzare corespunzătoare și încuviințează vânzarea bunului [art. 767 alin. (4) C. civ. mold]. În mod logic, instanța nu poate decât să majoreze prețul sau să critice o altă condiție a vânzării, de exemplu, faptul că prețul se plătește în rate, astfel că obligația garantată va subzista și va genera răspundere și cost pentru debitorul gajist, sub forma eventualelor dobânzi și penalități pentru neexecutarea obligației garantate. Dacă instanța a respins opoziția, creditorul gajist poate purcede la vânzare în condițiile planificate de vânzare [alin. (5)].

Dacă creditorul gajist se conformează constatărilor *ex ante* ale instanței și vinde bunul în condițiile noi stabilite de instanță (dacă opoziția s-a admis) sau, după caz, în condițiile notificate inițial debitorului gajist (dacă opoziția s-a respins), creditorul gajist obține **eficacitatea juridică**: debitorul gajist nu poate cere repararea prejudiciului pe temeiul prevăzut la art. 766 [art. 767 alin. (6)]. Este, așadar, un efect de decădere din anumite pretenții. Din formularea normei rezultă că debitorul gajist nu este decăzut din alte remedii, chiar și remedii reparării prejudiciului. Ele însă pot fi întemeiate pe încălcarea altor obligații ale creditorului gajist, dar nu pe încălcarea exigenței de preț CR și a altor exigențe de la art. 764 și art. 765 C. civ. mold.

În cazul în care creditorul gajist a vândut bunul la un preț inferior celui determinat de către instanța care a soluționat opoziția sau, după caz, conform prețului planificat și notificat în acord cu art. 767 alin. (5), debitorul gajist poate cere repararea prejudiciului pe temeiul prevăzut la art. 766 C. civ. mold.

În fine, reiterăm că creditorul gajist poate iniția procedura de opoziție și față de **eventualii alți creditori gajisti**, de rang inferior sau superior. După ce li s-au notificat condițiile vânzării, aceștia vor avea același drept de a depune opoziția în instanța de judecată (art. 768 C. civ. mold.).

### ***c) Acțiunea în justiție însoțită de cererea de aplicare a măsurii de asigurare***

Deși reglementările specifice gajului din Codul Civil Moldav Nu o prevăd expres, debitorul gajist are la îndemână o acțiune în justiție față de creditorul gajist, rezultată nemijlocit din raportul juridic real existent între ei. Pretenția, așadar, va fi o pretenție reală, întemeiată pe neîndeplinirea de către creditorul gajist a obligației specifice de a vinde bunul la un preț CR. Această acțiune, spre deosebire de opoziție, nu are avantajul procesual al suspendării de drept a vânzării bunului gajat de către creditorul gajist. Prin urmare, pentru a evita efectuarea vânzării planificate sub preț CR, debitorul gajist va fi nevoit să solicite instanței aplicarea unei măsuri de asigurare sub forma interdicției de a vinde [art. 175 alin. (1) lit. b) C. pr. civ. mold.].

Potrivit art. 175 alin. (4) C. pr. civ. mold., dacă interdicția este aplicată în privința unui drept înregistrat într-un registru de publicitate (drept real asupra imobilului; acțiunilor; părții sociale; automobilului), aceasta nu împiedică titularul dreptului să încheie acte juridice de dispoziție cu privire la drept, sub rezerva că actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării interdicției. În acest caz, dreptul dobânditorului doar se înregistrează provizoriu. Prin urmare, creditorul gajist căruia i s-a impus această interdicție judiciară ar putea totuși vinde bunul gajat (mai exact, dreptul înregistrat asupra acestui bun), sub condiție suspensivă, iar cumpărătorul nu va dobândi un drept definitiv (intabulat), ci un drept sub condiție suspensivă (înregistrat provizoriu). Înregistrarea provizorie se va justifica dacă acțiunea debitorului gajist va fi ulterior respinsă. Evident, din perspectivă comercială, aceste complicații nu sunt atractive pentru un cumpărător și ar putea influența negativ prețul vânzării.

## 2. REMEDIILE EX POST

### **a) Excluderea remediei anulării: puțină analiză economică a dreptului de la un neeconomist**

Faptul că creditorul gajist a încălcat standardul de conduită de a acționa într-o manieră CR sau, mai concret, a încălcat exigența de preț CR nu îl poate îndreptăți pe debitorul gajist să ceară anularea vânzării, deoarece acestea sunt simple obligații ale creditorului gajist, și nu condiții de validitate ale contractului de vânzare silită a bunului gajat. Anume acesta este sensul art. 767 C. civ. mold., care precizează: „dar nu poate cere anularea vânzării”.

Regula care exclude remediu anulării, de fapt, servește și intereselor debitorului gajist. Dacă creditorul gajist și-a încălcat obligațiile în etapa de vânzare silită, debitorul gajist poate recurge la alte remedii. Exigența de preț CR nu are ca scop oprirea abuzurilor pur procedurale din partea creditorului gajist, ci este și o exigență de fond – de a evita o diminuare a patrimoniului debitorului gajist, o sărăcire a acestuia.

Interesul economic al debitorului gajist este maximizarea prețului. Să ne întrebăm, riscul juridic al anulării unei vânzări silită are ca efect sporirea interesului terților în cumpărarea bunului scos la vânzare sau diminuarea acestui interes? Susținem că riscul juridic reduce apetitul de cumpărare. El poate atrage, mai degrabă, cumpărătorii speculanți, care sunt gata să cumpere la discount.

În prezența riscurilor juridice (evicțiunea ca urmare a anulării vânzării pentru nesocotirea exigentei de preț CR), cumpărătorii serioși ar putea oferi un preț nediminuat dacă creditorul gajist și-ar asuma, în nume propriu, și nu doar ca reprezentant al debitorului gajist, o garanție contra evicțiunii. Pentru creditorii gajiști instituționali, o asemenea abordare este exclusă, deoarece aceștia nu își asumă riscuri. Cel mult, s-ar putea contracta o poliță de asigurare, care implică costuri. Aceste costuri se translează, din nou, în diminuarea sumei nominale stinse a obligației garantate (produs vânzare - costuri = sumele îndreptate spre stingerea obligației garantate).

Concluzionăm că o vânzare la preț mare poate fi doar o vânzare protejată de certitudine juridică, iar o vânzare anulabilă pentru viciu de preț care nu este CR are, din start, șanse mici să se bucure de un preț mare.

### **b) Dreptul la despăgubiri**

Remediul central, recunoscut de art. 766 C. civ. mold., constă într-o pretenție de **despăgubire**: „debitorul gajist are dreptul de a cere de la creditorul gajist care a vândut bunul gajat repararea prejudiciului cauzat”.

#### *(i) Precizări prealabile: natura obligației de a plăti despăgubiri*

O problemă teoretică centrală, cu importante repercusiuni practice, este cea privind **natura acestei obligații**<sup>45</sup>: delictuală sau una angajată pentru neexecutarea unei obligații rezultate dintr-un raport juridic real. Opțiunea a treia ar fi neexecutarea unei obligații

---

<sup>45</sup> În terminologia clasică, pe care o evităm aici, natura acestei „răspunderi”. Pentru o retrospectivă succintă a doctrinei românești privind formele răspunderii civile, a se vedea V. Terzea, *Răspunderea civilă contractuală*, Ed. Solomon, București, 2021, p. 62 și urm., nr. 49 și urm.

rezultate din contract (ceea ce, în dreptul român, s-ar formula ca o „răspundere contractuală”, concept respins de DCFR și de dreptul moldovean). În termeni practici, întrebarea este dacă art. 901 și urm. C. civ. mold. (Cartea a 3-a, Titlul I, Capitolul V, *Neexecutarea obligației*) guvernează acest remediu sau remediul este unul pur delictual, astfel că el este guvernat exclusiv de normele răspunderii delictuale (art. 1998 C. civ. mold. și urm., cuprinse în Cartea a 3-a, Titlul III, Capitolul XXXIII, *Răspunderea delictuală*).

Întrebarea este de o mare importanță practică, deoarece regimul angajării obligației de a plăti despăgubiri este supus unor condiții diferite: în timp ce răspunderea delictuală se angajează dacă se demonstrează vinovăția făptuitorului, neexecutarea obligațiilor atrage o „răspundere obiectivă”, iar obligația de plată a despăgubirii este exclusă doar dacă debitorul demonstrează că neexecutarea era cu justificare (art. 903, care, în fond, face trimitere la impedimentul în afara controlului sau la fapta creditorului însuși). Apoi, regimul obligație de despăgubire pentru neexecutarea obligației are reguli speciale, cum ar fi obligația de a-și reduce prejudiciul, care, după cum vom vedea, poate juca un rol semnificativ la evaluarea despăgubirilor în contextul unei vânzări silite care nu îndeplinește exigența de preț CR.

Raportul de gaj nu este un raport obligațional. El este un raport absolut. De unde s-ar impune concluzia că lezarea dreptului real constituie un delict. Sigur, nu a fost lezat dreptul de gaj al creditorului gajist (el este cel care a efectuat vânzarea criticată), dar a fost lezat dreptul de proprietate al debitorului gajist, care tot drept real este. Cu toate acestea, susținem că, deși raportul de gaj nu este un raport obligațional, el generează obligații, cu efect *inter partes*, între creditorul gajist și debitorul gajist. Meritul reglementării obligațiilor și neexecutării lor în Codul civil moldav este că acestea se aplică indiferent de izvorul obligației, contractual sau extracontractual<sup>46</sup>, inclusiv obligațiilor rezultate din raportul juridic real. Prin urmare, susținem că normele răspunderii delictuale nu pot fi aplicate dreptului la despăgubiri al debitorului gajist pentru încălcarea de către creditorul gajist a obligațiilor sale vizând vânzarea bunului gajat. Din acest motiv, vor găsi aplicare art. 901 și urm. C. civ. mold. (Cartea a 3-a, Titlul I, Capitolul V, *Neexecutarea obligației*).

În dreptul **german**, în cazul garanției sub forma transferului cu titlu de garanție a bunului mobil (*die Sicherungsübereignung*), temeiul obligației de plată a despăgubirilor de către creditorul gajist pentru vânzarea prematură (înainte de scadența obligației garantate) a bunului grevat îl constituie § 280 al Codului civil german sau BGB (despăgubirile în caz de neexecutare a obligației), iar nu răspunderea extracontractuală (delictuală), conform § 823 BGB<sup>47</sup>. Cu toate acestea, dacă debitorul ipotecat deteriorează imobilul ipotecat, el datorează despăgubiri creditorului ipotecar în temeiul regulilor delictuale (§ 823 BGB)<sup>48</sup>.

În cazul gajului mobil cu deposedare (*Mobiliarpfandrecht*) și al ipotecii imobiliare (*Hypothek*), între creditorul garantat și constituitor apare un raport juridic obligațional izvorât din lege (*ex lege; gesetzliche Schuldverhältnis*). Din cauza specificului dreptului german al bunurilor (principiul separării și abstracțiunii în materia contractelor translativ de drepturi reale), contractul prin care se constituie garanția este doar un contract real (de transfer al dreptului de garanție, ca drept real limitat), fără a genera și raporturi

<sup>46</sup> Art. 776 C. civ. mold (intitulat „Temeiurile nașterii obligațiilor”) dispune: „[o]bligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii”.

<sup>47</sup> J.-A. Weber, *op. cit.*, p. 154.

<sup>48</sup> *Idem*, p. 215; H.J. Wieling, T. Finkenauer, *Sachenrecht*, 6. Auf., Ed. Springer, Berlin, 2020, p. 576.

obligationale<sup>49</sup>. Fiind în prezența unui raport obligațional *ex lege*, § 280 BGB se aplică pretenției în despăgubire. În același sens, pretențiile privind plata despăgubirilor de către creditorul care deține o sarcină funciară (*Grundschild*, similar unei ipoteci imobiliare autonome) sunt guvernate de § 280 BGB<sup>50</sup>.

Comentariul **DCFR**, de asemenea, atinge problema temeiului și, respectiv, regimului obligației de despăgubire în raportul de garanție reală mobilă. Art. IX.-5:201 DCFR instituie obligația părții care are în posesie bunul grevat să îl țină separat de alte bunuri, să îl întrețină și să îl păzească [alin. (1)]. De asemenea, constitutorul garanției are obligația de a contracta o poliță de asigurare în legătură cu bunul grevat [alin. (3)]. Potrivit comentatorilor, „*neexecutarea oricăror obligații din acest articol va da naștere remediilor obișnuite pentru neexecutarea unei obligații conform Cărții III [Obligațiile și drepturile coresponsabile], Capitolul 3 [Remediile pentru neexecutare]*”<sup>51</sup>.

Dacă constitutorul încalcă interdicția contractuală de a folosi într-un mod anume sau de a dispune de bunul grevat (art. IX.-5:205 DCFR), el datorează creditorului garantat despăgubiri, iar „*neexecutarea obligației va da naștere remediilor obișnuite rezultate din Cartea III, Capitolul 3*”<sup>52</sup>.

Cu toate acestea, (i) fapta oricărei persoane de a se opune la executarea justificată și legală a garanției reale mobiliare de către creditorul garantat sau (ii) fapta creditorului garantat de a proceda la o executare ilegală acordă părții afectate dreptul la despăgubiri, întemeiate pe regulile apărării dreptului de proprietate, deci natura răspunderii va fi una delictuală<sup>53</sup>.

În fine, potrivit comentariului la art. IX.-7:212 DCFR (intitulat „Preț comercial rezonabil”), „*[e]xigența absolută de a realiza un preț comercial rezonabil potrivit alin. (1) constituie un risc substanțial pentru creditorul garantat. Dacă el nu îndeplinește această exigență, creditorul garantat ar putea să poarte răspundere prin plata de despăgubiri constitutorului garanției potrivit art. IX.-7:104 sub-alineatul (b)*”<sup>54</sup>.

În **dreptul român**, natura răspunderii este clar plasată de doctrină pe tărâm delictual<sup>55</sup>. În ceea ce ne privește, nu ne pare convingătoare argumentarea că răspunderea este delictuală, deoarece se încalcă dispozițiile legale. Or, dreptul român recunoaște efecte implicite ale contractelor (art. 1.272 C. civ. ro.). Apoi, faptul că un text de lege prevede că o parte va fi ținută la repararea prejudiciului nu este suficient pentru a califica natura răspunderii, ci trebuie examinat în ce constă fapta ilicită: neexecutarea obligației (drept

<sup>49</sup> *Ibidem*.

<sup>50</sup> J. Wilhelm, *Sachenrecht*, 6. Auf., Ed. W. de Gruyter, Berlin, 2019, p. 1089.

<sup>51</sup> Art. IX.-5:201 DCFR, Comentariu, Secțiunea F (Sanțiuni), în C. von Bar, E. Clive (ed.), *op. cit.*, p. 5578.

<sup>52</sup> Art. IX.-5:205 DCFR, Comentariu, Secțiunea A (Răspunderea pentru despăgubiri), în C. von Bar, E. Clive (ed.), *op. cit.*, p. 5584.

<sup>53</sup> „*The person whose rights are violated by either unlawful enforcement measures or by resistance to justified enforcement measures is under IX.-7:104 sub-paragraph (b) also entitled to claim damages from the party responsible, i.e. from the security provider or from the secured creditor, as the case may be. It should be noted that both parties are not only responsible for their own actions but may also be regarded as responsible for the actions of third persons acting on their behalf in relation to enforcement proceedings. The legal basis for the right to payment of damages is VI.-2:206 (Loss upon infringement of property or lawful possession); details are governed by the rules in Book VI*”, a se vedea art. IX.-7:104 DCFR, Comentariu, Secțiunea C (Dreptul la despăgubiri), în C. von Bar, E. Clive (ed.), *op. cit.*, p. 5621.

<sup>54</sup> Art. IX.-7:212 DCFR, Comentariu, Secțiunea B, în C. von Bar, E. Clive (ed.), *op. cit.*, p. 5650.

<sup>55</sup> R. Rizoiu, *Garanțiile civile*, cit. supra, pp. 794-802, nr. 280-281; B. Vișinoiu, *Comentariu la art. 2475*, în *Comentariu pe articole/Baias*, cit. supra, p. 2910, nr. 3, și p. 2911, nr. 9.



relativ) sau încălcarea unui drept absolut. În fine, probabil că, în dreptul român, problema naturii răspunderii nu este atât de importantă din perspectivă practică, deoarece Codul civil român cuprinde un drept comun al răspunderilor delictuale și contractuale în art. 1.349-1.356. Este adevărat însă că art. 1.530-1.548 C. civ. ro. stabilesc un regim special al răspunderii contractuale și, chiar mai larg, al răspunderii pentru neexecutarea obligațiilor contractuale și extracontractuale. Din acest motiv, credem că doctrina română ar trebui să reviziteze problema ridicată, mai ales că, într-o părere, „*executarea garanției convenționale va reprezenta o formă de executare a conținutului unui contract*”<sup>56</sup>.

Sușinem că în **dreptul moldav**, în absența unor referințe specifice la aplicabilitatea răspunderii delictuale, obligația creditorului gajist de a repara prejudiciul pentru neîndeplinirea conformă a obligațiilor aferente vânzării silite, în special a respectării exigenței de preț CR, va fi guvernată de regulile neexecutării obligațiilor (art. 901 și urm. C. civ. mold.).

Reiterăm că remediul de despăgubiri este disponibil, în egală măsură, și **altor eventuali creditori gajiști** care dețin un gaj de rang inferior sau superior asupra bunului vândut (art. 768 C. civ. mold.). Normele nu explică ce se întâmplă în caz de concurență a acțiunilor în despăgubire, adică atunci când și debitorul gajist și mulți creditori gajiști înaintează acțiunea în despăgubire. Evident, creditorul gajist nu poate fi ținut să plătească decât un singur prejudiciu, iar problema distribuirii acestui prejudiciu între mulțimea îndreptățiți este una de rang de prioritate, debitorul gajist colectând eventualul surplus rămas după satisfacerea creditorilor gajiști implicați. Problema calității lor procesuale (coreclamanți sau intervenienți principali) rămâne subiect de discuție.

Faptul că legea recunoaște și terților, care nu sunt parte la contractul de ipotecă, dreptul la repararea prejudiciului ridică problema dacă creditorul gajist răspunde față de aceștia conform regulilor privind neexecutarea obligațiilor sau delictelor. O posibilă explicație este că aceștia au o acțiune directă față de creditorul gajist. Soluția aplicării regulilor neexecutării obligațiilor întâmpină dificultăți și în cazul gajului legal (fiind absent un contract). Explicația poate consta în ideea că nu contează cum s-a născut raportul de gaj, ci faptul că părțile raportului de gaj au drepturi și obligații reciproce, a căror neexecutare face posibilă invocarea remediilor de la art. 901 C. civ. mold.

#### *(ii) Condițiile dreptului la despăgubire*

Condițiile dreptului la despăgubire al debitorului gajist sunt:

1) **Fapta ilicită:** creditorul gajist nu a respectat obligațiile impuse prin art. 764 și 765 C. civ. mold. la vânzarea bunului gajat. Dacă s-a declanșat procedura opoziției, iar debitorul gajist nu a formulat o opoziție în termen sau aceasta a fost respinsă de către instanța de judecată, debitorul gajist este decăzut din acest remediu.

2) Existența unui **prejudiciu** al debitorului gajist, reflectat prin diferența dintre prețul vânzării și prețul CR, adică un preț pe care creditorul gajist trebuia să îl obțină. De exemplu, dacă creditorului gajist i s-au făcut mai multe oferte comerciale, el trebuia să o accepte pe cea mai mare [art. 764 alin. (6) C. civ. mold.], excepția fiind situația specifică când „*condițiile atașate ofertei o fac mai puțin avantajoasă decât o ofertă mai joasă sau prețul oferit nu este comercial rezonabil*” (*idem, in fine*). O ofertă cu preț mai mare poate fi mai puțin avantajoasă dacă prevede o răspundere agravantă a vânzătorului sau creditorului gajist (*e.g.*, o garanție extinsă pentru vicii materiale sau juridice); dacă prevede plata în rate; dacă există dubii privind solvabilitatea și bonitatea cumpărătorului

<sup>56</sup> R. Rizoiu, *Garanțiile civile, cit. supra*, p. 597, nr. 210.

(e.g., cumpărătorul ar putea fi unul fictiv, care a depus o ofertă simulată). Chiar și condiția din ofertă de a se include în contractul de vânzare o clauză arbitrală cu sediul arbitrajului într-un stat străin ar putea fi percepută ca o ineficacitate financiară și juridică. Pe cale de consecință, orice condiție adițională formulată de eventualul cumpărător, în afară de suma prețului în moneda locală sau în valuta obligației garantate, poate fi folosită de către creditorul gajist ca motiv pentru care oferta prezintă dezavantaje, comparativ cu o ofertă care se oprește la enunțarea prețului propus.

Potrivit art. 936 C. civ. mold., acest prejudiciu include nu doar dauna reală (diferența dintre prețul efectiv al vânzării criticate și prețul CR), dar și profitul ratat (e.g.: dobânda acumulată pe suma care constituie dauna reală, sumă care ar fi fost obținută de debitorul gajist dacă el ar fi primit soldul rămas de la creditorul gajist după satisfacerea integrală a obligației garantate; eventuala devalorizare a valutei de plată între data vânzării și data plății daunei reale).

Conform regulilor standard de probațiune, mărimea acestui prejudiciu trebuie demonstrată de către reclamant (= debitorul gajist), conform art. 936 alin. (2) C. civ. mold. și principiului *actori incumbit probatio* [art. 118 alin. (1) C. pr. civ. mold.].

Adeseori, debitorii gajiști nemulțumiți se limitează să invoce că prețul vânzării silite era mai mic decât valoarea bunului gajat, așa cum aceasta a fost prevăzută de la bun început de către părți în contractul de gaj. Este evident că valoarea bunului la data încheierii contractului de gaj este irelevantă<sup>57</sup>. Art. 764 alin. (2) C. civ. mold. precizează că creditorul gajist „*trebuie să vândă bunurile gajate (...) la un preț comercial rezonabil la data vânzării (...)*” (s.n., O.C.). Această greșeală în elementele supuse comparației a fost observată și în jurisprudență<sup>58</sup>.

Prin urmare, debitorul gajist ar putea să administreze un raport de evaluare sau o expertiză care ar determina valoarea bunului la data vânzării. Cu toate acestea, lucrurile nu sunt atât de simple. Practica este bogată în cazuri în care, deși creditorul gajist a comandat un raport de evaluare și a scos bunul la licitație la acea valoare, cumpărătorii nu există. Aici, trebuie să se observe că exigența de preț CR nu este formulată ca „valoare CR”, ci „preț CR”. Decisivă nu este, așadar, o valoare abstractă, ci o sumă pe care un cumpărător informat din piață este gata să o plătească.

---

<sup>57</sup> Această concluzie este confirmată de jurisprudența moldavă [dec. col. civ. CSJ din 16 decembrie 2015 (nr. 2ra-2691/15)], instanța supremă reținând: „*prevederile contractelor de ipotecă încheiate între [debitorii ipotecari] și bancă nu prevăd obligația băncii de a vinde bunurile ipotecate în cazul executării dreptului de ipotecă la valoarea de ipotecă, or, modalitatea de vânzare a bunului în cadrul executării dreptului de ipotecă nu presupune vânzarea acestuia la un preț prestabilit prin contract de ipotecă sau o hotărâre judecătorească, acesta fiind determinat de cererea și oferta pe piață pentru tipurile de bunuri vândute*”.

<sup>58</sup> A se vedea dec. col. civ. CSJ din 18 decembrie 2013 (cauza nr. 2ra-3522/13): „*Mai mult că potrivit art. 491 Cod civil, după ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus la registrul un preaviz în modul prevăzut de art. 488 Cod civil să procedeze la vânzarea, prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică, a bunului gajat, fără nici o întârziere nejustificată, contra unui preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist.*”

*Iar, formarea prețurilor este dictată de o gamă largă de factori (competitivitatea bunurilor similare pe piață, uzura, perioada expunerii acestora spre vânzare), care numai analizați în cumul permit a face concluzia dacă prețul oferit a fost cel mai bun, decât rezonabil.*

*Sub acest aspect, prin aplicarea regulilor de interpretare a normelor enunțate, este evident că, din momentul gajării utilajului și tehnicii agricole, 11 decembrie 2006, și până la momentul vânzării acestora, 23 octombrie 2010, a trecut o perioadă de aproape 4 ani, bunurile gajate pe perioada dată s-au aflat în posesia intimatului și au fost exploatate de către acesta pe întreaga perioadă, bunurile uzându-se moral și fizic, motiv din care le-a fost diminuată valoarea”.*

Art. 765 alin. (2) preia textul de lege român [art. 2.446 alin. (2) C. civ. ro.] și introduce o rupere a legăturii cauzale dintre prețul obținut și șansa ipotetică a unui preț mai mare dacă vânzarea se făcea în alt moment sau printr-o altă metodă: „*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*”. În doctrina românească, norma este văzută ca o prezumție simplă în favoarea creditorului, care va trebui răsturnată, extrem de greu, de către debitorul gajist<sup>59</sup>.

Soluția legislativă pare a fi logică atunci când prețurile cresc pe piață abia după vânzarea silită sau dacă creditorul gajist alege una dintre metodele de vânzare permise legal. Cu toate acestea, textul nu este de natură să oprească obligația de reparare a prejudiciului a creditorului gajist dacă debitorul gajist arată o intenție sau o culpă gravă în alegerea acestora. În alte cuvinte, debitorul gajist încă poate introduce în proces alte fapte (și probe în suportul lor) care ar demonstra că exigența de preț CR nu a fost îndeplinită de către creditorul gajist.

3) Creditorul gajist să nu demonstreze că neexecutarea obligației sale era **justificată**, fie din cauza:

a) unui impediment în afara controlului său (art. 904 C. civ. mold.<sup>60</sup>), ipoteză care se poate referi la fapta unui terț de a fi deteriorat bunul sau blocaje legislative ale vânzării bunului (e.g., interdicția legală de evacuare a posesorilor unei locuinței în anumite luni reci ale anului) sau blocaje tehnice (e.g., multiple anunțuri și licitații publice au eșuat pe motiv că nu există doritori<sup>61</sup>);

b) faptei debitorului gajist însuși [art. 903 lit. b) și art. 938 C. civ. mold.], care, de exemplu, a amânat cu anii vânzarea bunului prin urmarea tuturor procedurilor legale posibile sau prin spărirea potențialilor cumpărători prin diverse anunțuri sau prin ocuparea ilegală a bunului imobil grevat.

4) Obligația creditorului gajist de a plăti despăgubiri debitorului gajist să nu fi fost **limitată sau exclusă** în mod valabil, printr-o clauză de limitare sau excludere a obligației de a plăti despăgubiri. Având în vedere libertatea contractuală sporită în materie de drepturi reale în dreptul civil moldav, o asemenea clauză este, în principiu, valabilă. Totuși, reglementarea clauzelor abuzive aduce corective substanțiale acestei clauze<sup>62</sup>.

Așadar, potrivit art. 1077 alin. (1) pct. 2) C. civ. mold., „*sunt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual și au ca obiect sau efect (...) excluderea sau limitarea drepturilor prevăzute de lege ale consumatorului față de profesionist sau față de o altă parte, în cazul neîndeplinirii totale sau parțiale ori al îndeplinirii necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile contractuale ale profesionistului (...)*”. Prin urmare, aceste clauze de limitare sau de excludere a remediului despăgubirilor sunt abuzive și deci nule în contractele B2C (dintre profesionist și consumator), potrivit art. 1072 C. civ. mold. Ele sunt nule chiar dacă au fost negociate individual cu **consumatorul** debitor gajist (art. 1079 C. civ. mold.).

<sup>59</sup> A se vedea: R. Rizoiu, *Garanțiile reale mobiliare*, cit. supra, p. 632; B. Vișinoiu, *Comentariu la art. 2446*, în *Comentariu pe articole/Baias*, cit. supra, p. 2871, nr. 8; R. Rizoiu, *Garanțiile civile*, cit. supra, p. 739, nr. 262. Pentru o critică a acestei norme, descrisă ca o contradicție cu art. 2.445 alin. (5) C. civ. ro., a se vedea D-M. Daghie, *op. cit.*

<sup>60</sup> Pentru detalii, a se vedea O. Cazac, *Adnotare la art. 904 [online]*. Codul civil adnotat [cit. 5 octombrie 2023]. Disponibil la adresa: [animus.md/adnotari/904/](http://animus.md/adnotari/904/).

<sup>61</sup> A se vedea dec. col. civ. CSJ din 13 noiembrie 2019 (cauza nr. 2ra-608/2019).

<sup>62</sup> Pentru detalii privind regimul din Codul civil moldav al clauzelor abuzive, a se vedea, O. Cazac, *Unfair Terms under the Moldovan Civil Code*, în *Analele Universității din București (AUB) 2020, Seria Drept, Anul XVIII, serie nouă*, Beck, pp. 91-110.

Dacă clauza de limitare sau excludere a remediului despăgubirilor se cuprinde într-un contract B2B (dintre profesioniști) sau într-un contract dintre neprofesioniști (orice contract care nu este B2B și nici B2C), atunci clauza poate fi declarată abuzivă dacă nu a fost negociată individual și, în cazul contractelor B2B, „*deviază considerabil, contrar bunei-credințe, de la bunele practici comerciale*” (art. 1073 C. civ. mold.) sau, în cazul altor contracte, dacă ea „*dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe*” debitorul gajist (art. 1074 C. civ. mold.).

În plus, aici trebuie să notăm că clauza prin care se exclude sau se limitează anticipat răspunderea de a plăti despăgubiri pentru prejudiciul cauzat **prin neexecutarea intenționată** sau **din culpă gravă** a obligației este lovită de nulitate absolută (art. 905 C. civ. mold.). În termeni practici, creditorul gajist nu se va putea prevala de o asemenea clauză.

### ***c) Atacarea contractului de vânzare***

Am arătat deja că politica legislativă clară a art. 766 C. civ. mold. este că, în cazul în care creditorul gajist nu a îndeplinit obligațiile stabilite la art. 764 și art. 765 în contextul vânzării silită a bunului gajat (în special exigența de preț CR), debitorul gajist are dreptul de a cere de la creditorul gajist care a vândut bunul gajat repararea prejudiciului cauzat, dar nu poate cere anularea vânzării.

Cu toate acestea, este posibil ca debitorul gajist să fie îndreptățit să ceară anularea pe un alt temei legal<sup>63</sup>, cum ar fi dolul (frauda), conform art. 341 C. civ. mold.

Debitorul gajist este parte la contractul de vânzare silită, însă nu îl încheie nemijlocit, ci el este încheiat, din numele său, de către un terț împuternicit – creditorul gajist. Prin urmare, pentru a determina condițiile anulabilității pentru dol a contractului de vânzare, trebuie aplicate coroborat alin. (1) și (4) ale art. 341 C. civ. mold., aceste condiții fiind:

1) încheierea contractului de vânzare a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al terțului (= creditorul gajist);

2) cealaltă parte (= cumpărătorul) a știut sau trebuia să știe despre dolul creditorului gajist.

Caracterul subiectiv al acestor fapte face ca sarcina probei, care cade pe reclamant (= debitorul gajist), să fie una dificilă.

Într-o speță soluționată de instanțele judecătorești moldovenești<sup>64</sup>, debitorul gajist a criticat contractul de vânzare silită pe motiv că exista o afiliere dintre creditorul gajist și

---

<sup>63</sup> Notăm aici o speță soluționată de CSJ [dec. col. civ. CSJ din 4 februarie 2015 (cauza nr. 2ra-80/15)], în care instanța supremă a decis că anularea ulterioară a actului judecătoresc de punere în posesie (etapa a 2-a a executării) nu afectează vânzarea deja produsă (etapa a 3-a). Instanța a reținut: „*Sub acest aspect, prin aplicarea regulilor de interpretare a normelor enunțate, este evident că anularea unei hotărâri judecătorești deja executate nu echivalează cu nulitatea absolută sau relativă a actului juridic încheiat cu încălcarea condițiilor de valabilitate și nu poate atrage nulitatea absolută sau relativă a contractului de vânzare-cumpărare, care a fost valabil la momentul încheierii, la caz ordonanța Judecătoriei Cahul din 16 martie 2007.*”

*La caz, independent de acest aspect, este cert că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 07 septembrie 2007, exista un temei legal, intimatul BV, acționând din numele lui SN, care nu și-a onorat obligațiile din contractul de împrumut cu gaj, iar întrucât temeiul raportului obligațional care a stat la baza prestației a decăzut ulterior, prin anularea ordonanței judecătorești deja executate, SN era îndreptățit să realizeze restituția de la BV, prin intermediul normelor care reglementează îmbogățirea fără justă cauză, iar instanța urma să adopte o hotărâre doar în limita pretențiilor înaintate.”*

<sup>64</sup> A se vedea dec. col. civ. CSJ din 13 noiembrie 2019 (cauza nr. 2ra-608/2019).

cumpărător (administratoarea cumpărătorului era concubina administratorului creditorului gajist). Instanțele nu au reținut acest fapt ca fiind determinant, deoarece, în fond, au apreciat că procedura de vânzare a fost respectată, iar prețul era CR.

#### IV. Pledoarie pentru o obligație a debitorului gajist de a coopera la maximizarea prețului

Reglementările legale privind valorificarea bunului gajat au un mare absent – reglementarea conduitei debitorului gajist pentru a asigura maximizarea prețului. Pornind de la independența (chiar discreția) decizională a creditorului gajist la etapa vânzării silite, legea privește debitorul gajist ca pe o potențială victimă a unui abuz, care trebuie protejată de planurile păguboase ale creditorului (a se vedea procedura de opoziție) sau valorificarea deja produsă păguboasă (a se vedea remediul reparării prejudiciului).

Lucrurile însă trebuie așezate într-un cadru economic corect: debitorul gajist este cel care trebuia să execute obligația garantată; dacă el nu este și debitor al obligației garantate, acesta, de la bun început, înțelegea că risca cu bunul său atunci când a garantat obligațiile altuia.

Deoarece am arătat deja că suntem în materia obligației de despăgubire guvernată de regulile neexecutării obligațiilor (și nu de regulile răspunderii delictuale), trebuie să se țină cont de îndatorirea generală a creditorului obligației de valorificare în manieră CR (= debitorul gajist) de a lua măsuri pentru a-și diminua prejudiciul. Aceasta este o expresie a îndatoririi generale de bună-credință și a aplicației sale particulare – obligația de cooperare sau de colaborare<sup>65</sup>.

Credem că, chiar și de *lege lata*, în anumite împrejurări, debitorul gajist (ca creditor al obligației de valorificare în manieră CR de către creditorul gajist, debitor al acestei obligații) are îndatorirea de a lua măsuri pozitive pentru a maximiza prețul valorificării, respectiv a-și diminua viitorul prejudiciu.

În primul rând, ne întrebăm dacă eforturile active de contestare a pașilor de executare ale creditorului gajist nu constituie, de fapt, un act de autocauzare a unui prejudiciu. Or, odată cu trecerea timpului în proceduri și litigii, soldul obligației garantate continuă să crească; alteori, valoarea bunului gajat se erodează cu timpul (aplicabil în special mobilelor). În fine, în cazul imobilelor, riscul juridic ar putea alunga potențialii cumpărători vigilenți. Într-adevăr, dreptul la acces liber la justiție este unul fundamental, însă el este limitat de considerente de abuz de proces și de interdicția de litigii fără șansă de succes. Riscul acestor pași ar trebui să cadă pe debitorul gajist, dacă el pierde aceste litigii.

În al doilea rând, practica ne arată că debitorii gajiști vigilenți sunt proactivi și caută și propun creditorilor gajiști potențiali cumpărători. Pentru creditorii instituționali, pare

---

<sup>65</sup> În acest sens, a se vedea O. Cazac, *Integrarea contractului*, în S. Baieș (coord.) *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor: Manual*, Tipografia Centrală, Chișinău, 2015, p. 271 și urm. Pentru dreptul românesc, a se vedea, *inter alia*, L. Pop, I.-F. Popa, S.I. Vidu, *Curs de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 109, nr. 80; M.C. Dobrilă, *Buna-credință în plan contractual, în contextul influențelor de la nivel european*, în Volumul Conferinței „160 de ani de învățământ juridic ieșean”, 23-25 octombrie 2015, organizată de Facultatea de Drept a Universității „Alexandru Ioan Cuza” din Iași, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 7; R. Rizoiu, *Garanțiile civile, cit. supra*, p. 748, nr. 264; C.E. Zamsa, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Hamangiu, București, 2023, p. 57 și p. 274. Pe plan european, a se vedea art. III.-1:104 (Co-operation) din DCFR.

a fi straniu că ei trebuie să devină o agenție imobiliară care acționează în interesul debitorilor gajști. Or, datoria se stinge pentru a descărca debitorul gajist; aceasta încă îi incumbă lui.

Din aceste considerente, fără nevoia unei intervenții legislative, considerăm că este în interesul creditorilor gajști introducerea unei clauze de cooperare proactivă a debitorului gajist în contractul de gaj. O sugestie de formulare (din multe variante posibile) ar fi: *„După transmiterea bunului în posesia creditorului gajist în vederea valorificării, debitorul gajist este obligat să coopereze cu creditorul gajist în scopul maximizării prețului de vânzare a bunului gajat și, în special:*

*a) să-l asiste pe creditorul gajist, într-o manieră rezonabilă cerută de acesta, în pregătirea, negocierea și efectuarea vânzării, inclusiv prin afișarea bunului gajat, prezentarea către terți și furnizarea informației relevante despre bunul gajat;*

*b) să caute și să identifice, pe cheltuiulă proprie, cumpărători serioși la preț comercial rezonabil al bunului gajat și să prezinte aceste oportunități de vânzare creditorului gajist.*

*Creditorul gajist este în drept, dar nu este obligat, să utilizeze asistența și informațiile furnizate de către debitorul gajist<sup>66</sup>”.*

În mod implicit, dacă debitorul gajist nu își va îndeplini această obligație contractuală, în litigiul privind acțiunea de despăgubiri îndreptată contra creditorului gajist va fi mai credibilă poziția creditorului gajist că: (a) debitorul gajist însuși a avut mijloace contractuale de a-și diminua prejudiciul și a fost pasiv; (b) prețul este diminuat deoarece piața este slabă (sunt puțini doritori de a cumpăra), fapt demonstrat și prin lipsa unor oferte viabile din partea debitorului gajist.

## V. Concluzie

Dreptul moldav și cel român urmează tendințelor internaționale în materie și operează cu testul de vânzare într-o manieră comercial rezonabilă pentru a găsi un echilibru între interesele creditorului gajist și ale debitorului gajist. Acest test pune accentul pe procedurile pe care le urmează creditorul.

Totuși, dreptul moldav este mai invaziv și adaugă și testul de preț comercial rezonabil. Faptul că creditorul gajist a încălcat standardul de conduită de acțiune într-o manieră CR sau, mai concret, a încălcat exigența de preț comercial rezonabil nu îl poate îndreptăți pe debitorul gajist să ceară anularea vânzării, deoarece acestea sunt simple obligații ale creditorului gajist, și nu condiții de validitate ale contractului de vânzare silită a bunului gajat. Anume acesta este sensul art. 767 C. civ. mold., care precizează: *„(...) dar nu poate cere anularea vânzării”*.

---

<sup>66</sup> După formularea acestei clauze, am observat, în doctrina **germană**, că o idee similară se regăsește într-o clauză model inclusă de băncile germane în Condițiile Generale de Afaceri (AGB); a se vedea J.-A. Weber, *op. cit.*, p. 155. Clauza model ține de o garanție **mobiliară** sub forma transferului cu titlu de garanție (ger. – *die Sicherungsübereignung*). Deși, formal, banca este, de la bun început, proprietar al bunului mobil grevat, clauza prevede dreptul băncii de a-l valorifica liber sau de a-l apropria la un preț rezonabil (*angemessener Preis*). În final, clauza prevede: *„Banca poate, de asemenea, cere constitutorului garanției să valorifice obiectul garanției sau să asiste la valorificare. Constitutorul garanției trebuie să predea imediat băncii tot ceea ce obține din valorificarea obiectului garanției”*. Mai mult, se poate prevedea că dreptul de valorificare a bunului mobil grevat va aparține doar constitutorului garanției; a se vedea J.-A. Weber, *op. cit.*, p. 158.

Aceasta se poate explica prin faptul că, în Republica Moldova, vânzarea silită extrajudiciară a bunului gajat vizează, în egală măsură, bunurile mobile și imobile. În schimb, dreptul român permite executarea extrajudiciară doar pentru bunuri mobile și doar vânzării silite a mobilelor le aplică testul manieră comercial rezonabilă.

În plus, deși dreptul moldovean oferă multă libertate contractuală părților de a decide asupra manierei comercial rezonabile și a modului de determinare a prețului comercial rezonabil, un studiul selectiv al practicii bancare din Republica Moldova arată că această libertate nu este valorificată. Modelele contractelor de gaj și ipotecă, adeseori, nu cuprind reguli concrete, ci fac un rezumat al dispozițiilor legale în materie.

Concluzionăm că standardul de manieră comercial rezonabilă este o limitare a libertății absolute a creditorului de a valorifica bunul grevat după bunul său plac. Este o busolă în mâna creditorului care navighează ape necunoscute și furtunoase, cu eventuale riscuri juridice.