Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (judecător E. Bejenaru)
Dosarul nr.25r-219/24 (nr. 2-24106453-03-25r-15112024)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil şi de contencios administrativ
D E C I Z I E

29 ianuarie 2025 **mun. Bălţi**

Instanţa compusă din:
Preşedintele completului, judecător **Elena Grumeza**
Judecătorii: **Natalia Costaș, Stanislav Grosu**

examinând, fără citarea părţilor, recursul declarat de avocatul Chisilița Corneliu în interesele recurenților Pșenicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia împotriva încheierii Judecătoriei Bălți sediul central din 25.10.2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia împotriva Berzoi Viorica, Strechi Zinaida, executorului judecătoresc Romah Oleg cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc,-

a c o n s t a t a t :

Poziţia instanţei:

Pșenicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia s-au adresa în instanța de judecată cu contestație împotriva încheierii executorului judecătoresc privind transmiterea bunului imobil către creditorul urmăritor nr. 091-5526/2023 din 03.09.2024.

În motivarea contestației debitorii au invocat că, prin încheierea nr. 091-5526/2023 din 03.09.2024 emisă de executorul judecătoresc Romah Oleg s-a dispus de a transmite cu drept de proprietate creditorului urmăritor Berzoi Viorica bunurile imobile sechestrate conform procesului-verbal de sechestru din 07.11.2023 și anume: -teren pentru construcții cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1375 ha; construcție, casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 154,8 m.p.; - construcție accesorie cu nr. cadastral *****.04, cu suprafața de 80,5 m.p., situate în *****, ***** ***** și care sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitorul Pșenicinîi Marius la prețul inițial stabilit la ultima licitație care constituie suma de 2630000 lei, în contul achitării datoriei parțiale conform documentului executoriu cu nr. 2-707/21 din 23.02.2023 emis de Judecătoria Edineț, sediul Briceni.

Astfel, susține că încheierea nr. 091-5526/2023 din 03.09.2024, emisă de executorul judecătoresc Romah Oleg, este una neîntemeiată, vine în contradicție cu normele în vigoare.

Susține că, la 16.06.2023 între Strechi Zinaida și Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia a fost încheiat acordul adițional nr. 2 la contractul de ipotecă ulterioară nr. 5989 din 17.05.2017. De unde se identifică că Strechi Zinaida deține calitatea de creditor ipotecar, iar Pșenicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia dețin calitatea de debitori ipotecari.

În acest acord adițional se identifică între părțile contractante a fost încheiat contractul de împrumut al banilor nr. 4768 din 05.05.2017, autentificat notarial, modificat și completat prin Acordul adițional nr. 1 din 06.05.2020, autentificat notarial la 06.05.2020 sub nr. 3493, cu scadența la data de 31.12.2022.

Din acest acord se identifică contractul de ipotecă ulterioară nr. 5989 din 17.05.2017, autentificat notarial, modificat și completat prin Acordul adițional nr. 1 din 06.05.2020, autentificat notarial la 06.05.2020 sub nr. 3493, având ca obiect terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,1375 ha, construcția cu nr. cadastral *****.03, cu suprafața de 154,8 m.p., și construcția cu nr. cadastral *****.04, cu suprafața de 80,5 m.p., situate *****, ***** *****. Ulterior, terenul a fost extins până la 31.12.2025.

Susține că bunurile ce au fost transmise în procedura de executare nr. 091-5526/2023 din 03.09.2024 către creditorul Berzoi Viorica sunt gajate, fapt ce determină ca executorul să se abțină de la urmărirea acestor bunuri fără acordul creditorului ipotecar.

Executorul judecătoresc nu era în drept să facă careva acțiuni de înstrăinare a gajului fără acordul expres al creditorului gajist. În lipsa unui astfel de acord consideră că încheierea din 03.09.2024 nr. 091-5526/2023, urmează a fi anulată în totalitate.

Menționează că executorul judecătoresc cunoștea despre existența contractului de gaj, ori acesta a menționat despre acest lucru în motivarea încheierii. Astfel, executorul judecătoresc, fiind în cunoștință de cauză despre existența gajului a purces la acțiuni ilegale.

Susține că în procedura de executare a executorului judecătoresc Romah Oleg se află o creanță negarantată, fapt ce determină că aceștia urmau să aștepte până la satisfacerea creanței Zinaidei Strechi.

Prin contractul de împrumut, iar ulterior prin contractul de ipotecă ulterioară a oferit drepturi patrimoniale în cazul în care nu se execută contractul de împrumut, iar prin instituirea gajului, creditorul practic ar fi relaxat și asigurat că va obține bunurile ce-i aparțin.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 25.10.2024 s-a respins contestația depusă de Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia către Berzoi Viorica, Strechi

Zinaida, executorul judecătoresc Romah Oleg cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc.

Solicitarea recurentului:

La 11.11.2024 avocatul Chisilița Corneliu în interesele recurenților Pșennicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Bălți, sediul Central din 25.10.2024, solicitând casarea încheierii.

Argumentele părţilor:

În motivarea recursului a invocat că instanţa de judecată a aplicat şi a concluzionat circumstanţele cauzei contrar normelor în vigoare, precum şi a oferit o apreciere arbitrară probelor în vigoare, ori, instanţa de judecată nu putea să ajungă la concluzia că creditorul gajist odată ce nu a reacţionat la interpelările executorului judecătoresc, atunci acesta din urmă ar fi în drept să înstrăineze bunurile gajate.

La caz, există o normă imperativă care spune în mod clar modul de acţiune în cazul bunurilor gajate.

Astfel, invocă faptul că încheierea nr. 091-5526/2023 din 03.09.2024, emisă de executorul judecătoresc Romah Oleg, este una neîntemeiată și vine în contradicţie cu normele în vigoare, fiind practic ilegală.

Astfel, menționează despre faptul la data de 16.06.2023 între Strechi Zinaida și Psenicinîi Mariu, Psenicinîi Aurelia, a fost încheiatacordul adiţional nr. 2 la contractul de ipotecă ulterioară nr. 5989 din 17.05.2017.

De aici se identifică că, Strechi Zinaida deţine calitatea de creditor ipotecar, iar Psenicinîi Marius și Psenicinîi Aurelia deţin calitatea de debitori ipotecari și între aceste părți a fost încheiat contractul de împrumut al banilor nr. 4768 din 05.05.2017, autentificat de notarul Guzun Aliona, modificat și completat prin acordul adiţional nr. 1 din 06.05.2020, autentificat de notarul Dimitriu Svetlana la data de 06.05.2020 sub nr. 3493, cu scadenţa la data de 31.12.2022.

Recurenții invocă că din acest acord se identifică contractul de ipotecă ulterioară nr. 5989 din 17.05.2017, autentificat notarial, modificat și completat prin acordul adiţional nr. 1 din 06.05.2020, autentificat notarial la data de 06.05.2020 sub nr. 3493, având ca obiect terenul (modul de folosinţă - pentru construcţii) cu numărul cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1375 ha, construcţia (modul de folosinţă - casă de locuit individuală) cu numărul cadastral *****.03, cu suprafaţa de 154,8 m.p., și construcţia (modul de folosinţă - construcţie accesorie) cu numărul cadastral *****.04, cu suprafaţa de 80,5 m.p., situate în Republica Moldova,*****, *****, ***** *****.

Respectiv, bunurile ce au fost transmise în procedura de executare nr. 091-5526/2023 către creditorul Berzoi Viorica sunt gajate, fapt ce determina ca executorul să se abţină de la urmărirea acestor bunuri fără acordul creditorului ipotecar.

Recurenții susține că, executorul judecătoresc nu era în drept să facă careva acţiuni de înstrăinare a gajului fără acordul expres al creditorului gajist. În lipsa unui astfel de acord, considerăm că încheierea din 03.09.2024 nr. 091-5526/2023, urmează a fi anulată în totalitate.

Menţionează că executorul judecătoresc cunoștea despre existenţa contractului de gaj, ori acesta a invocat despre acest lucru în motivarea încheierii. Astfel, executorul judecătoresc, fiind în cunostinţă de cauză despre existenţa gajului a purces la acţiuni ilegale.

Iar, reieșond din conţinutul art. 100 în special alin. (2) din Codul de executare, executorul judecătoresc nu putea să transmită toate bunurile aflate în gaj, unui creditor negarantat. O asemenea acţiune este absolut ilegală, ori se neglijează instituţia gajului.

Totodată, articolul specifică clar, că abia după ce sunt satisfăcute creanţele creditorului gajist, abia atunci se distribuie altor creditori mijloacele băneşti.

La caz, executorul judecătoresc Romah Oleg a distribuit (în cazul din speţă a transmis bunurile în scopul stingerii datoriei) întâi unui creditor negarantat, iar creditorul ipotecar a rămas practic fără garanţia instituită cu mult anterior creanţei Vioricăi Berzoi.

Deși art. 146 alin. (2) Cod de executare prevede situaţia în care bunurile gajate au fost vândute, totuşi se poate interpreta în mod analogic situaţia faţă de creditorul gajist Strechi Zinaida. Mai mult că, în procedura executorului judecătoresc Romah Oleg se află o creanţă negarantată, fapt ce determină că aceştia urmau, să aştepte până la satisfacerea creanţei Zinaidei Strechi.

Recurenții mai invocă că, modul de acţiune a executorului judecătoresc, practic a dus la deposedarea Zinaidei Strechi de proprietate, ori aceasta deţinea o garanţie asupra creanţelor sale, avea o speranţă legitimă că în cazul în care debitoriii Pşenicinîi Marius şi Pşenicinîi Aurelia nu-şi execute obligaţia, poate apela nemijlocit la executarea gajului.

Specifică şi faptul că procedura de executare vine ca o continuitate a procesului de judecată propriu-zis. Respectiv, procedura de executare trebuie să fie realizată în corespundere cu toate standardele, tratatele şi actele internaţionale la care Republica Moldova face parte.

La fel, menționează că, prin contractul de împrumut, iar ulterior prin contractual de ipotecă ulterioară nr. 5989 din 17.05.2017, Strechi Zinaida a obţinut drepturi patrimoniale, ce urmau a fi executare de către Pşenicinîi Aurelia şi Marius Pşenicinîi.

Contractul de ipotecă ulterioară, a oferit drepturi patrimoniale în cazul în care nu se execută contractul de împrumut, iar prin instituirea gajului, creditorul practic ar fi relaxat şi asigurat că va obţine bunurile ce-i aparţin.

Recurenții consideră că prezentul recurs este pasibil admiterii cu emiterea unei noi decizii de casarea a încheierii primei instanţe din 25.10.2024 şi admiterea contestaţiei înaintate de debitorii procedurii executorii.

Aprecierea instanţei de recurs:

Verificând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu încheierea contestată şi normele legale relevante speţei, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord consideră pasibilă de admitere cererea de recurs din considerentele ce succed.

În conformitate cu art. 424 alin. 1 Cod de procedură civilă, curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

În speță, se contestă încheierea privind respingerea contestației împotriva actelor emise de executorul judecătoresc.

Articolul 425 Cod procedură civilă prevede că termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Instanța de recurs reține că la materialele cauzei nu este dovada expedierii copiei încheierii în adresa recurenților, prin urmare, în lipsa unei asemenea dovezi, recursul declarat la 11.10.2024 este declarat în termenul legal, prevăzut de art.425 Cod procedură civilă.

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

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

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

Articolul 9 Cod de executare prevede că, participanţii la procedura de executare, alte persoane interesate ale căror drepturi ori interese ocrotite de lege au fost încălcate printr-un act de executare pot ataca actul în conformitate cu legea.

Potrivit art. 10 alin. (2) Cod de executare, executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condiţiile legii şi se efectuează prin orice formă prevăzută de prezentul cod, simultan sau succesiv, pînă la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, pînă la achitarea dobînzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare.

Conform art. 22 alin. (2) Cod de executare, executorul judecătoresc este obligat să întreprindă măsurile prevăzute de lege pentru executarea operativă a documentelor executorii şi să explice participanţilor la procesul de executare drepturile şi obligaţiile lor.

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

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

Actele cauzei certifică că la 20.09.2024 Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia reprezentanți de avocatul Chisilița Corneliu au formulat cerere către Berzoi Viorica, Strechi Zinaida, executorului judecătoresc Romah Oleg cu privire la contestarea încheierii din 03.09.2024 nr. 091-5523/2023 privind transmiterea bunurilor imobile către creditorul urmăritor Berzoi Viorica.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 25.10.2024 s-a respins contestația depusă de Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia către Berzoi Viorica, Strechi Zinaida, executorul judecătoresc Romah Oleg cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc.

În argumentarea soluției instanța de prim nivel a concluzionat că, necătând la faptul că, între debitori și Strechi Zinaida a fost încheiat contractul de ipotecă cu nr. 5989 din 17.05.2017, din extrasul din Registrul bunurilor nu rezultă înregistrarea avizului de executare a gajului în acest sens, fapt ce ar permite contractului dat de a avea puterea unui titlu executoriu, care ar putea fi executat silit. Dar a indicat instanța de judecată și asupra faptului că creditorul ipotecar nu a manifestat interes activ în raport de creanța sa.

La 11.11.2024 avocatul Chisilița Corneliu în interesele recurenților Pșennicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Bălți, sediul Central din 25.10.2024, solicitând casarea încheierii.

Completul judiciar, analizând materialele cauzei în raport cu poziția expusă de părți, constatările și concluziile instanței de fond din încheierea atacată, toate coroborate la cadrul legal aplicabil, atestă că actul judecătoresc este unul pripit emis, urmând a fi casat,

cu restituirea cauzei la rejudecare, deoarece erorile admise nu pot fi remediate în procedura de recurs.

Din materialele cauzei rezultă că, la 23.02.2023 de către Judecătoria Edineț, sediul Briceni în temeiul deciziei Curții de Apel Bălți a fost emis documentul executoriu nr.2-707/2021 privind încasarea solidară din contul lui Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia în beneficiul lui Berzoi Viorica a datoriei la contractele de împrumut în sumă de 57 000 euro, dobânda de întârziere pentru perioada 04.06.2018-03.06.2021 în sumă de 17 682,65 euro și cheltuielile de judecată în sumă de 25 000 lei, precum și dobânda de întârziere perioada 03.06.2021-13.12.2022 în sumă de 11 192,77 euro /f.d.56.

Prin încheierea din 24.08.2023 a fost primit spre examinare documentul executoriu menționat, fiind intentată procedura de executare nr. 091-5526/2023, aceasta fiind expediată în adresa debitorilor în *****, ***** ***** pentru informație și executare a încheierii, încheierea fiind recepționată de debitori la 30.08.2023 /f.d.70-71/.

În scopul asigurării executării documentului executoriu, prin încheierea executorului judecătoresc au fost aplicate interdicții la BC „Moldova-Agroindbank" SA, BC „Victoriabank" SA, ASP departamentul Cadastru și ASP departamentul înmatriculare a mijloacelor de transport și calificare a conducătorilor auto /f.d.75, 74/.

Potrivit procesului-verbal din 07.11.2023 întocmit de către executorul judecătoresc Romah Oleg, au fost sechestrate bunurile imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorilor Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia situate în *****, ***** *****u nr. cadastrale ***** - teren pentru construcții, *****.03 - casă de locuit, *****.04-construcție accesorie, în ***** - teren agricol, *****-teren agricol, ***** - teren agricol, *****.01 - casă de locuit, în prezența debitorului Pșenicinîi Marius, ultimul indicând că obiecții nu are, fapt pentru care a și consemnat /f.d.81-82/.

După cum s-a constatat, la 10.11.2023 executorul judecătoresc Romah Oleg a expediat în adresa lui Strechi Zinaida somație de alăturare prin care a menționat despre procedura de executare intentată în temeiul documentului executoriu nr. 2-707/2021 emis de către Judecătoria Edineț, sediul Briceni, la fel, menționând că, accesând baza de date a ASP Departamentul Cadastru s-a stabilit că, bunurile imobile cu nr. cadastrale *****, *****.03, *****.04 situate în *****, ***** *****e sunt înregistrate cu drept de proprietate după Pșenicinîi Marius sunt gajate la Strechi Zinaida conform contractului de ipotecă cu nr. 5989 din 17.05.2017. Totodată, a fost menționat despre sechestrarea respectivelor bunuri prin procesul-verbal din 07.11.2023. Prin somația dată a fost solicitat prezentarea calculului restanței datoriei la contractul de ipotecă a cărui asigurare este garantată prin gaj, însoțit de extrasele de evidență financiară, fiind la fel propus alăturarea în decurs de 10 zile la procedura de executare prin urmărirea bunurilor imobile, respectiva somație fiind recepționată de către Strechi Zinaida la 14.11.2023 /f.d.83-84/.

Potrivit Raportului de evaluare nr.6752 din 27.09.2012 efectuat de către SRL „Evaltim-Grup”, valoarea de piață a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, *****.03-04 amplasate în ***** ***** *****ste de 1 732 500 lei, raportul dat la 10.01.2024 fiind expediat în adresa debitorilor Pșenicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia, fiind recepționat de ultimii la 12.01.2024 /f.d.85, 86, 87/. La 01.02.2024 executorul judecătoresc Romah Oleg a emis somație repetată către Strechi Zinaida, care a fost recepționată de ultima la 06.02.2024 (f.d.88-89).

Prin încheierea din 05.02.2024 executorul judecătoresc Romah Oleg a anunțat pentru 27.02.2024 ora 11:00 petrecerea licitației privind realizarea bunurilor imobile și anume: teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1375 ha, construcție-casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 154,8 m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral *****.04 cu suprafața de 80,5 m.p. amplasate în *****, ***** 18 la prețul de 1 386 000 lei, respectiva încheiere fiind expediată în adresa părților procedurii de executare, precum și în adresa lui Strechi Zinaida, fiind recepționată de debitori la 12.02.2024 /f.d.91, 92, 93-94/.

Anunțul despre petrecerea licitației la 27.02.2024, a fost publicat de către executorul judecătoresc în ediția Monitorului oficial nr.61-63 (9098-9100) din 09.02.2024 /f.d.90, 95/.

Deoarece, la licitația numită pentru 27.02.2024 nu s-a înregistrat nici un cumpărător, executorul judecătoresc la 27.02.2024 a întocmit proces-verbal de nepetrecere a licitației /f.d.96/.

Prin scrisoarea din 06.03.2024, executorul judecătoresc a expediat în adresa lui Berzoi Viorica scrisoare prin care s-a menționat despre faptul nepetrecerii licitației din 27.02.2024, motiv pentru care a propus preluarea în contul achitării datoriei parțiale conform documentului executoriu cu nr. 2-707/2021 din 23.02.2023 emis de Judecătoria Edineț, sediul Briceni, la prețul de 1 386 000 lei cu condiția achităriii cheltuielilor de executare la contul executorului judecătoresc Romah Oleg, precum și datoria față de creditorul gajist /f.d.97/.

La fel, din materialele cauzei se reține că, la 20.03.2024 de către reprezentantul creditorului Berzoi Viorica avocatul Căuș Miroslav a fost expediat în adresa executorului judecătoresc cerere prin care a solicitat efectuarea unei evaluări repetate a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****, *****.03, *****.04 amplasate în *****, ***** 18 în vederea determinării valorii de piață reale ale acestora pe motiv că, raportul efectuat de către SRL „Evaltim-Grup” în sumă de 1 732 500 lei nu corespunde valorii de piață reale pentru aceste bunuri imobile, fiind diminuată semnificativ din motive necunoscute /f.d.107-108/.

Prin urmare, la 09.04.2024 executorul judecătoresc a numit pentru 19.04.2024 ora 11:00 evaluarea bunurilor imobile sechestrate conform procesului-verbal de sechestru din 07.11.2023, respectiva informație fiind expediată în adresa debitorilor, Inspectoratului de Poliție Briceni și Camerei de Comerț și Industrie, respectiva informație fiind recepționată de debitori la 23.04.2024 /f.d.102, 103/.

La 07.05.2024 de către Filiala Bălți a Camerei de Comerț și Industrie a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 0372772 privind evaluarea terenului pentru construcții, casei de locuit și construcției accesorii situate în *****, ***** ***** unde valoarea de piață a bunurilor imobile menționate este de 2 630 000 lei, raportul dat fiind expediat în adresa debitorilor la 05.06.2024 și recepționat de ultimii la 11.06.2024 /f.d.98-99, 104/.

Prin cererea din 09.07.2024 reprezentantul creditorului Berzoi Viorica avocatul Căuș Miroslav a depus pe numele executorului judecătoresc a fost depusă cerere prin care a solicitat ca în cadrul licitației viitoare privind realizarea bunurilor imobile, prețul de vânzare a bunurilor imobile nominalizate să fie menținut la suma de 2 630 000 lei conform Raportului de evaluare nr. 0372772 din 07.05.2024 /f.d.100/.

Prin înștiințarea din 08.07.2024, executorul judecătoresc Doroftei Igor a expediat în adresa executorului judecătoresc Romah Oleg, creditorului OCN „Credit Auto" SRL și debitorului Pșenicinîi Marius, menționând că, prin cererea creditorului gajist OCN „Credit Auto" SRL din 09.01.2024 s-a solicitat vânzarea la licitație a bunului gajat conform contractului de ipotecă nr.1-958 din 15.06.2022 autentificat și investit cu formulă executorie de notarul Criucova Svetlana situat în ***** înregistrat după debitorul gajist Pșenicinîi Marius, în privința bunului dat fiind instituit interdicție de înstrăinare de către executorii judecătorești Romah Oleg și Pavlovschi Ruslan, inclusiv ipoteca conform contractului din 15.06.2022, avizul de executare a dreptului de ipotecă înregistrat la 13.09.2023, solicitând executorilor judecătorești prezentarea informației cu privire la existența creanțelor conform documentelor executorii în temeiul cărora s-au instituit măsurile de asigurare interdicții/sechestre asupra bunului care urmează să fie expus la licitație la prețul de 1 333 000 lei conform certificatului emis de SRL „Actimob Consulting" /f.d.106/.

Prin încheierea din 11.07.2024 executorul judecătoresc Romah Oleg a anunțat pentru 06.08.2024 ora 10.30 petrecerea licitației repetate privind realizarea bunurilor imobile și anume: teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1375 ha, construcție-casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 154,8m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral *****.04 cu suprafața de 80,5 m.p. amplasate în *****, ***** 18 la prețul de 2 630 000 lei, respectiva încheiere fiind expediată în adresa părților procedurii de executare, precum și în adresa lui Strechi Zinaida, fiind recepționată de debitori la 17.07.2024 /f.d.109, 110, 111-112/.

La 16.07.2024 creditorul Berzoi Viorica a depus pe numele executorului judecătoresc Romah Oleg cerere prin care și-a exprimat acordul și a solicitat anularea parțială a interdicției aplicate prin încheierea privind asigurarea executării documentului executoriu cu nr.091-5526/2023 din 24.08.2023 emisă din oficiu de către executorul judecătoresc Romah Oleg în privința bunurilor imobile cu nr. cadastral ***** situat în *****, care este cu drept de proprietate după debitorul Pșenicinîi Marius, doar după achitarea de către debitor a sumei de 20 000 euro în beneficiul lui Berzoi Viorica /f.d.113/.

În context, la aceiași dată, de către creditorul Berzoi Viorica a fost depus pe numele executorului judecătoresc Romah Oleg recipisă prin care a confirmat faptul că, la 16.07.2024 a primit de la debitorul Pșenicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia o parte din datoria conform documentului executoriu nr. 2-707/2021 emis de către Judecătoria Edineț, sediul Briceni în temeiul deciziei Curții de Apel Bălți în sumă de 20 000 euro /f.d.114/.

Astfel, prin încheierea executorului judecătoresc Romah Oleg din 16.07.2024 au fost ridicate parțial măsurile asiguratorii aplicate în temeiul încheierii nr. 091-5526/2023 din 24.08.2023, fiind anulată interdicția asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în *****, încheierea respectivă fiind primită de către debitori la aceiași dată /f.d.115/.

Anunțul despre petrecerea licitației la 06.08.2024, a fost publicat de către executorul judecătoresc în ediția Monitorului oficial nr.311-313 (9249-9251) din 19.07.2024 /f.d.116/.

Deoarece, la licitația numită pentru 06.08.2024 nu s-a înregistrat nici un cumpărător, executorul judecătoresc la 06.08.2024 a întocmit un proces-verbal de ne petrecere a licitației, motiv pentru care prin scrisoarea din 22.08.2024 adresată creditorului Berzoi Viorica s-a propus preluarea în contul achitării datoriei conform documentului executoriu nr.2-707/2021 emis de către Judecătoria Edineț, sediul Briceni în temeiul deciziei Curții de Apel Bălți, bunurile imobile teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1375 ha, construcție-casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 154,8 m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral *****.04 cu suprafața de 80,5 m.p. amplasate în *****, ***** ***** nevândute la licitația din 06.08.2024 la prețul stabilit la ultima licitație și care constituie suma de 2 630 000 lei cu condiția achitării datoriei în beneficiul creditorului ipotecar Strechi Zinaida, precum și a cheltuielilor de executare în contul executorului judecătoresc Romah Oleg /f.d.118-119/.

Prin cererea din 30.08.2024 reprezentantul creditorului Berzoi Viorica avocatul Căuș Miroslav a depus pe numele executorului judecătoresc cerere prin care a confirmat

acordul lui Berzoi Viorica de a accepta să ***preia bunurile imobile în contul achitării datoriei conform documentului executoriu nr.2-707/2021 emis de către Judecătoria Edineț, sediul Briceni în temeiul deciziei Curții de Apel Bălți*** /f.d.120/

Astfel, prin încheierea executorului judecătoresc Romah Oleg din 03.09.2024 a fost dispusă transmiterea cu drept de proprietate creditorului urmăritor Berzoi Viorica a bunurilor imobile sechestrate conform procesului-verbal de sechestru din 07.11.2023 și anume: teren pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0,1375 ha, construcție-casa de locuit individuală cu nr. cadastral *****.03 cu suprafața de 154,8m.p., construcție accesorie cu nr. cadastral *****.04 cu suprafața de 80,5 m.p. amplasate în *****, ***** 18 și care sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitorul Pșenicinîi Marius la prețul inițial stabilit în urma licitației care constituie suma de 2 630 000 lei în contul achitării datoriei parțiale conform documentului executoriu nr.2-707/2021 emis de către Judecătoria Edineț, sediul Briceni în temeiul deciziei Curții de Apel Bălți, respectiva încheiere fiind expediată în adresa debitorului Pșenicinîi Marius la 05.09.2024 și recepționată de către ultimul la 10.09.2024 /f.d.121, 122, 123-125/.

Colegiul civil reține că, potrivit conținutului încheierii privind transmiterea bunului imobil către creditorul urmăritor nr. 091-5526/2023 din 03.09.2024, că în conformitate cu art. 139 alin. (3) Cod de executare, de către executorul judecătoresc Romah Oleg prin înștiințarea nr. 1378 din 22.08.2024 a propus creditorului urmăritor Berzoi Viorica să preia în contul achitării datoriei parțiale, conform documentului executoriu cu nr. 2-707/21 (2a-945/22) din 23.02.2023 emis de Judecătoria Edineț, sediul Briceni, bunurile imobile sechestrate conform procesului-verbal de sechestru din 07.11.2023 la prețul inițial stabilit la ultima licitație, care constituie suma de 263000 lei, ***cu condiția achitării datoriei la creditorul gajist și cheltuielile de executare***.

Din aceeași încheiere se reține că, prin cererea din 30.08.2024 depusă de avocatul Căuș Miroslav a comunicat că creditorul urmăritor Berzoi Viorica a acceptat să preia în contul achitării datoriei conform documentului executoriu nr. 2-707/21 (2a-945/22) din 23.02.2023 emis de Judecătoria Edineț, sediul Briceni, bunurile imobile sechestrate, care nu s-au vândut la licitația din 06.08.2024 la prețul inițial stabilit la ultima licitație care constituie suma de 2630000 lei. /f.d.36/

În conformitate cu art. 139 alin. (3) Cod de executare, în cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferenţial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşte valoarea creanţelor sale.

Colegiul civil reține că, prima instanță analizînd toate circumstanțele expuse mai sus, nu a stabilit totuși dacă a fost stinsă creanța creditorului gajist, or, după cum s-a menționat prin scrisoarea din 22.08.2024 adresată creditorului Berzoi Viorica acesta va putea prelua bunul gajat, doar cu condiția achitării datoriei în beneficiul creditorului ipotecar Strechi Zinaida, precum și a cheltuielilor de executare în contul executorului judecătoresc Romah Oleg.

Or, bunurile fiind transmise în procedura de executare nr. 091-5526/2023 către creditorul urmăritor Berzoi Viorica sunt gajate în favoarea unui alt creditor, fapt ce determină ca executorul să respecte procedurile legale în cazul transmiterii bunurilor gajate către un alt creditor decît cel ipotecar.

Nu pot fi reținute drept relevante argumentele instanței de fond precum că deși între debitori și Strechi Zinaida a fost încheiat contractul de ipotecă cu nr. 5989 din 17.05.2017, *din extrasul din Registrul bunurilor nu rezultă înregistrarea avizului de executare a gajului în acest sens*, or acest fapt este combătutul prin materialele cauzei, unde la f.d.38, 78-79 se confirmă faptul înregistrării contractul de ipotecă în registru cadastral – prin bifa aplicată pe contract dar și prin extrasul respectiv.

Totodată, Colegiul relevă că, la materialele cauzei nu se regăsește dovada precum că creditorul urmăritor Berzoi Viorica la preluarea bunurilor în contul stingerii datoriilor față de sine, ar fi achitat datoria în beneficiul creditorului ipotecar Strechi Zinaida.

În circumstanțele relatate și ținând cont de faptul că omisiunile indicate nu pot fi înlăturate de către instanța de recurs, Colegiul Civil va admite recursul cu casarea soluției instanței de fond și restuirea pricinei spre rejudecare.

Conform art.428 alin.1 Cod de procedură civilă, decizia instanţei de recurs emisă după examinarea recursului împotriva încheierii rămîne irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se plasează pe pagina web a instanţei la data emiterii.

Conducându-se de dispozițiile art.427 lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord,-

decide:

Admite recursul declarat de avocatul Chisilița Corneliu în interesele recurenților Pșenicinîi Marius și Pșenicinîi Aurelia.

Casează integral încheierea Judecătoriei Bălți sediul central din 25.10.2024, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pșenicinîi Marius, Pșenicinîi Aurelia împotriva Berzoi Viorica, Strechi Zinaida, executorului judecătoresc Romah Oleg cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc, cu restituirea spre rejudecare a cauzei.

Decizia este irevocabilă de la emitere.

Preşedintele completului, judecător **Elena Grumeza**

Judecătorii **Natalia Costaș** **Stanislav Grosu**