Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Corneliu Guzun
Dosarul nr. 2r-1414/25
(2-25083058-02-25r-17072025)

D E C I Z I E

8 decembrie 2025 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Diana Corlăteanu şi Nicolae Ghedrovici

examinând fără participarea părților, recursul declarat de către recursului declarat de Valeriu Guzun,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 iunie 2025, prin care s-a respins demersul,

în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației, -

a c o n s t a t a t:

Poziția instanței de fond:

La 9 iunie 2025, executorul judecătoresc Roman Talmaci a depus demersul privind confirmarea procesului-verbal al licitației.

În motivarea demersului executorul judecătoresc a indicat, că spre executare silită a parvenit titlul executoriu nr. 2-850/23 din 15.11.2023 emis de Judecătoria Criuleni, privind încasarea de la Balan Tatiana în beneficiul lui Guzun Valeriu a sumei de 71 000 Euro și 25 000 lei cu titlu de taxă de stat. Prin încheierea nr. 003-3076/23 din 19.12.2023 a fost intentată procedura de executare, oferindu-se debitorului termen pentru executare benevolă. Susține că, întrucât debitorul nu a executat titlul în termen, s-a trecut la executarea silită. Astfel, la 30.01.2024, la biroul executorului s-au prezentat reprezentantul debitorului și creditorul, convenind că eșalonarea ar tergiversa executarea, fiind agreată urmărirea cotei de 1/2 din terenul situat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17, nr. cadastral *****. Acest fapt a fost consemnat în procesul-verbal nr. 003-2213r/24 din 30.01.2024. Atestă că, urmare a celor convenite, a fost aplicată interdicție de înstrăinare asupra bunului prin încheierea din 20.12.2023 și sechestru prin procesul-verbal din 16.02.2024, comunicat debitorului și rămas definitiv prin necontestare. Coproprietarul Balan Adrian a luat cunoștință despre sechestru la 19.02.2024, fapt confirmat prin semnătura olografă a acestuia. Susține că, pentru stabilirea valorii imobilului, a fost întocmit Raportul de Expertiză Extrajudiciară nr. 062 din 29.04.2024 de către expertul Achimov Anatolie, care a evaluat 1/2 cotă-parte la 450 565 lei, iar valoarea integrală a terenului - la 901 130 lei. Raportul a fost comunicat debitorului Balan

Tatiana, cât și coproprietarului Balan Adrian, cu menționarea dreptului de preemțiune al coproprietarului Balan Adrian, în conformitate cu art. 552 alin. (2) Cod Civil. Totodată, menționează că, expertul a constatat imposibilitatea partajării în natura a terenului evaluat. Astfel, întru executarea documentului executoriu nr. 2-850/23 din 15.11.2023 emis de Judecătoria Criuleni, a fost expus la licitație publică bunul imobil a ½ cotă- 2 parte ideală din terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 cu nr. cadastral *****, ce îi aparține debitorului Balan Tatiana.

Subsecvent reține că, din motivul neînregistrării participanților la licitație, în condițiile art. 139 alin. (1), lit. a) Cod de Executare al RM aceasta a fost declarată că nu a avut loc, fapt confirmat prin proces-verbal nr. 003-1888/25; 003p/a-2400/25 din 29.04.2025. Astfel indică că, la data de 29.04.2025, în adresa executorului judecătoresc a parvenit cererea creditorului Guzun Valeriu privind preluarea în contul achitării datoriei a bunului imobil precum și dovada achitării cheltuielilor de executare, în mărime de 35 347 lei.

Susține că încheierea privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei nr. 003-1888r/25; 003p/a- 2400/25 din 29.04.2025 emisă de executorul judecătoresc a fost confirmată, în condițiile art. 136 Cod de executare, prin încheierea nr. 25- 830/2025 din 06.05.2025 emisă de Judecătoria Chișinău, (sediul Centru). Astfel, la moment, creditorul procedurii de executare nr. 003-1888r/25, Guzun Valeriu a demarat procedura de înregistrare asupra sa a dreptului de proprietate a 1/2 cotă-parte ideală din terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 cu nr. cadastral *****, ce îi aparține debitorului Tatiana Balan.

Cu referire la procedura de executare nr. 003p/a-2400r/25 din 23.01.2025, menționează faptul că, spre executare silită la executorul judecătoresc a parvenit documentul executoriu nr. 2p/o- 37/24 din 04.09.2024 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind încasarea de la Adrian Balan în beneficiul creditorului Tatiana Balan pensia de întreținere a copilului minor în mărime de 1/4 din salariul și/sau veniturile lunare, începând cu data de 19 august 2024 până atingerea majoratului de către copilul minor. Susține în continuare că, prin încheierea executorului judecătoresc nr. 003p/a2400/25 din 23.01.2025, comunicată părților procedurii de executare în condițiile art. 67 Cod de Executare al RM [debitorul fiind informat inclusiv prin anunțul publicat în Monitorul Oficial nr. 100- 103 (9610-9613) din 28.02.2025 și rămasă în vigoare prin necontestare, a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu și acordat debitorului termen de executare a acestora. Atestă că, dat fiind faptul că în termenul acordat documentul executoriu nu a fost executat, executorul judecătoresc a continuat executarea prin întreprinderea în privința debitorului și a bunurilor acestuia a măsurilor de executare silită. Comunicarea încheierii de intentare a procedurii de executare se atestă prin procesul-verbal nr. 003p/a-2400/25 din 11.02.2025 și procesul-verbal nr. 003-1888r/25; 003p/a-2400/25 din 25.04.2025.

Totodată, părțile au fost obligate să se prezinte pentru data de 05.02.2025 pentru a li se comunica drepturile și obligațiile lor, inclusiv posibilitatea de conciliere sau, după caz, de determinare a modalității de executare și/sau a consecutivității de urmărire a bunurilor debitorului. Procedura de conciliere nu a avut loc, fapt confirmat prin procesul verbal nr. 003p/a 2400/25 din 05.02.2025.

Astfel, indică că, la data de 05.02.2025 a fost emisă încheierea de continuare/declanșare a procedurii de executare nr. 003p/a-2400/25 și s-a oferit debitorului suplimentar termen de 10 zile pentru determinarea modalității de executare și/sau a consecutivității de urmărire a

bunurilor cât și pentru executarea 3 documentului executoriu. Ulterior, la data de 07.02.2025 a fost emisă încheierea privind stabilirea restanței nr. 003p/a-2400/25, în sumă de 20 125 lei, pentru perioada 19.08.2024 - 07.02.2025, debitorul fiind informat inclusiv prin anunțul publicat în MO nr. 100-103 (9610-9613) din 28.02.2025.

Reține că, prin înștiințarea nr. 003p/a-2400/25 din 21.02.2025, părțile procedurii de executare au fost informate despre ieșirea la fața locului în data de 06.03.2025, ora 11:00, la adresa bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 în vederea aplicării sechestrului asupra cotă-parte ideală deținută în proprietate de către debitorul Balan Adrian. Subsecvent menționează că, prin Procesul-verbal de sechestru nr. 003p/a2400/25 din 06.03.2025 a fost aplicat sechestru asupra ½ cotă-parte ideală ce aparține debitorului Balan Adrian, din terenul menționat, iar în data de 24.03.2025 a fost recepționat Raportul de evaluare nr. 072/EXJ întocmit de SRL Vibimobil potrivit căruia valoarea de piață a bunului imobil constituie 1 479 000 lei, iar valoarea de piață a 1/2 cotă-parte ideală din terenul menționat constituie 739 500 lei. Dat fiind faptul că prețul stabilit pentru terenul evaluat nu a fost contestat, în condițiile art. 117, al. (4) Cod de Executare al RM acesta este corect și definitiv

Reține că, întru neadmiterea încălcării dreptului debitorului de a contesta actele/acțiunile efectuate de executorul judecătoresc, în conformitate cu art. 67 Cod de executare, actele relevante procedurii de executare au fost expediate debitorului la poșta electronică pe care o deține, suplimentar, actele au fost expediate prin intermediul aplicației WhatsApp la nr. de telefon 069434009, dar și publicate în Monitorul Oficiai Nr. 100-103 (9610-9613) din 28 februarie 2025, în Monitorul Oficial Nr. 157-159 (9667-9669) din 28 martie 2025, în Monitorul Oficial nr. 233- 236 (9743-9746) din 16.05.2025. Faptul aducerii la cunoștința debitorului a actelor emise în cadrul procedurii de executare se confirmă inclusiv prin procesele-verbale de comunicare a actelor întocmite în data de 10.02.2025, 11.02.2025, 25.04.2025 și 06.06.2025 la care sunt anexate fotografiile/ capturile de ecran corespunzătoare. Astfel, respectând principiul contradictorialității și aplicând dispozițiile de procedură privind înștiințarea legală a părților procedurii de executare, executorul judecătoresc a acționat cu toată diligența necesară pentru ca debitorul să fie informat imediat despre procedura care îl privește și actele întreprinse, inclusiv folosind toate mijloacele de informare posibile.

În continuare menționează că, la data de 13.05.2025 creditorul pensiei de întreținere Tatiana Balan a solicitat prin cerere expunerea la vânzare a ½ cotă-parte ideală din terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 cu nr. cadastral *****, ce îi aparține debitorului Adrian Balan, în legătură cu acumularea restanței care la momentul depunerii cererii conform încheierii privind stabilirea restanței nr. 003p/a-2400/25 din 13.05.2025 constituia suma de 32 200 lei, cuantumul căruia va fi mai mare luând în considerare cererea de încasarea a penalităților înaintată de creditorul Balan Tatiana.

La caz, executorul judecătoresc constată că debitorul Adrian Balan, deține doar într-un singur cont bancar mijloace bănești în suma de 208,11 EURO care în eventualitatea urmăririi vor fi distribuiți prioritar pentru achitarea cheltuielilor de executare, dat fiind faptul că asupra contului MD81AG000000022593617521 sunt aplicate alte 3 măsuri de asigurare a executării aplicate de executorul judecătoresc Ion Furdui în sumă de 3 000 lei, 3 000 lei și 900 lei. Totodată, restanța la pensia de întreținere de 32 200 lei calculată la data de 13.05.2025 deja depășește considerabil suma unică aflată în contul debitorului. Astfel, reține prevederile alin.

(1) și (2) al art. 90 Cod de executare, (1) Consecutivitatea urmăririi bunurilor debitorului poate fi stabilită, de comunul acord al părților în procedura de executare, ținându-se cont de prioritatea intereselor creditorului.(2) În cazul în care debitorul nu indică în ce consecutivitate solicită să fie urmărite bunurile sale, consecutivitatea va fi stabilită de creditor, în comun cu executorul judecătoresc, cu respectarea prevederilor art.94 alin. (11), ținându-se cont de următoarea consecutivitate a) în primul rând vor fi urmărite bunurile personale ale debitorului libere de gaj sau de ipotecă și mijloacele bănești; b) în al doilea rând vor fi urmărite bunurile debitorului care se află în proprietate comună pe cote-părți sau în devălmășie, libere de gaj sau de ipotecă; Astfel, executorul judecătoresc a admis solicitările creditorului Balan Tatiana de organizare a licitației asupra bunului imobil – ½ cotă-parte ideală din terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 cu nr. cadastral *****, ce îi aparține debitorului Balan Adrian, ținând cont de prevederile lit. b) al alin. (2) din art. 94 Cod de executare. La fel, cu referire la respectarea prevederilor art. 94, alin. (11) Cod de executare, menționează că bunul urmărit nu constituie unicul domiciliu al debitorului fiindcă reprezintă în sine un teren pentru construcții, iar debitorul mai deține în proprietate comună în devălmășie bunul imobil situat în r-nul Criuleni, s. Măgdăcești, n/c 3129200.318.

În continuare reține că, reieșind din prevederile art. 88 al. (1) și art. 125 al. (1) Cod de Executare al RM prin încheierea executorului judecătoresc nr. 003p/a2400r/25 din 13.05.2025, emisă în condițiile art. 22, art.117, art. 125, art. 128, art. 129, art. 134 și art. 135 Cod de Executare al RM s-a dispus expunerea la vânzare prin intermediul licitației publice a bunului imobil – 1/2 cotă-parte ideală din terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 cu nr. cadastral *****, ce îi aparține debitorului Adrian Balan, încheiere comunicată debitorului în condițiile art. 67 Cod de Executare al RM și rămasă în vigoare prin necontestare La fel debitorul a fost informat despre desfășurarea licitației prin anunțul din MO nr. 233. 236 (9743-9746) din 16.05.2025 în cadrul căruia i-a fost explicat debitorului Adrian Balan prevederile art. 125 al. (5) Cod de Executare al RM conform cărora cu cel puțin 5 zile înaintea desfășurării licitației, se admite vânzarea de către debitor a bunurilor sechestrate la un preț care să nu fie mai mic decât valoarea stabilită în procesul-verbal de sechestru sau în raportul d evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor, obținute din vânzare, nemijlocit la contul executorului Judecătoresc. În cazul în care suma urmărită este mai mare decât prețul de vânzare a bunului propus de debitor și/sau dacă, în cererea de participare la licitație, cel puțin un participant oferă un preț mai mare decât cel la care debitorul intenționează să vândă bunul executorul judecătoresc poate refuza debitorului vânzarea de sine stătătoare a bunului.

Suplimentar reține că, au fost verificate la organul cadastral drepturile reale și alte sarcini care grevează bunul imobil urmărit, în acest sens fiind respectate prevederile art. 133, al. (1) Cod de Executare al RM. 5 Astfel, s-a constatat că asupra bunului imobil urmărit nu sunt aplicate interdicții de înstrăinare de către executorii judecătorești sau de către alte organe abilitate cu acest drept. Prin urmare, în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu s-a dispus pentru data de 03.06.2024, ora 11:00, la biroul executorului judecătoresc de pe adresa mun. Chișinău str. Kiev 3A, et. 1, organizarea licitației publice de vânzare a bunului imobil- 1/2 cotă-parte ideală din terenul amplasat în mun. Chișinău, str. Andrei Doga 17 cu nr. cadastral *****, ce aparține debitorului Balan Adrian, la prețul de start- 591 600 lei, prețul fiind redus cu 20% conform prevederilor art. 132, al. (1) Cod de Executare al RM, iar anunțul privind organizarea licitației întocmit în condițiile art. 129, al.

(2) Cod Executare al RM a fost publicat în Monitorul Oficial al RM nr. 233-236 (9743-9746) din 16.05.2025 și afișat la sediul biroul executorului judecătoresc în condițiile art. 129, al. (1) Cod de Executare al RM.

Evidențiază, că dat fiind faptul că executorul judecătoresc cunoștea la momentul expunerii la licitația bunului imobil că, 1/2 cotă-parte din bunul imobil urmărit urmează a fi trecut în proprietatea creditorului Guzun Valeriu, prin notificarea nr. 003p/a-2400/25 din 23.05.2025 au fost informați ambii potențiali coproprietari a bunului imobil - Tatiana Balan și Valeriu Guzun despre dreptul de preemțiune conform alin. (2) al art. 552 din Codul civil, fapt confirmat prin semnăturile olografe aplicate pe notificare. În continuare menționează executorul judecătoresc că, la licitația numită pentru data de 03.06.2025, ora 11:00, au fost înregistrați 2 participanți, și anume: 1. Valeriu Guzun, reprezentat prin procură de către Victor Afteni; 2. Eugeniu Matricala. Totodată, ambii participanți au respectat cerințele referitoare la întocmirea și prezentarea documentelor pentru participarea la licitație. Astfel, persoanele înregistrate la licitație au depus în termen la contul special al executorului judecătoresc 5 % din valoarea inițială a bunului imobil expus vânzării, ceea ce a constituit suma de 29 580 lei și taxa de participare la licitație în sumă de 60 lei. O data cu depunerea cererilor de participare la licitației, persoanele menționate supra au declarat pe proprie răspundere despre lipsa cărorva interdicții de participare la licitație, conform prevederilor art. 131 Cod de Executare al RM. Conform procesului-verbal al licitației nr. 003p/a-2400/25 din 03.06.2025 bunul imobil – 1/2 cotă-parte ideală din terenul, amplasat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Andrei Doga 17, s- 0,0506 ha, cu nr. cadastral ***** a fost adjudecat de către Valeriu Guzun reprezentat prin procură de către Victor Afteni la prețul de 606 600 lei, care la data de 04.06.2025 a depus integral la contul special al executorului judecătoresc costul bunului imobil cumpărat, în acest sens fiind respectate prevederile art. 137 Cod de Executare al RM. Astfel, prețul de vânzare al bunului imobil este unul rezonabil și în interesele debitorului, or, conform raportului de evaluare din 06.03.2025, prețul de piață al bunului imobil a fost stabilit în sumă de 591 600 lei, dar vândut la preț de 606 600 lei.

Solicită executorul judecătoresc: Confirmarea procesului-verbal de organizare a licitației nr. 003p/a-2400/25 din 03.06.2025 de vânzare a bunului imobil – 1/2 cotă- 6 parte ideală din terenul, amplasat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Andrei Doga 17, s- 0,0506 ha, cu nr. cadastral ***** adjudecat de către Guzun Valeriu (reprezentat prin procură de către Afteni Victor) la prețul de 606 600 lei; Anularea măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate asupra bunului imobil-1/2 cotă parte ideală din terenul, amplasat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Andrei Doga 17, s-0,0506 ha, cu nr. cadastral *****.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 iunie 2025 s-a respins demersul executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea procesului-verbal de organizare a licitației nr. 003p/a-2400/25 din 03.06.2025, ca fiind neîntemeiat.

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la 1 iulie 2025, Valeriu Guzun, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 iunie 2025, solicitând

admiterea recursului și casarea încheierii primei instanțe, cu restituirea spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.

Argumentele recurentului:

În motivarea recursului partea recurentă a indicat, că neinformarea lui Valeriu Guzun despre examinarea cauzei și imposibilitatea acestuia de a solicita recuzarea judecătorului aflat într-un potențial conflict de interese echivalează cu o încălcare gravă a principiului contradictorialității și al imparțialității.

Recurentul a susținut, că a fost privat de dreptul de a fi informat despre examinarea dosarului și, mai grav, cauza a fost soluționată de un magistrat împotriva căruia acesta a formulat plângeri anterioare, inclusiv în context public (conferință de presă). Această împrejurare creează în mod obiectiv o îndoială legitimă asupra imparțialității judecătorului, în sensul definit de CEDO. Faptul că instanța a procedat la examinarea cererii în lipsa recurentului, fără o înștiințare prealabilă și fără ca acesta să aibă posibilitatea de a formula o cerere de recuzare, ridică și mai mari dubii.

Suplimentar a menționat, că cotele-părţi a bunului imobil scos la licitație (nr. cadastral *****) au fost stabilite deja prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 mai 2025, judecător Maria Muruianu. Astfel, la 15.11.2023, prin titlul executoriu nr. 2-850/23 al Judecătoriei Criuleni, debitoarea Tatiana Balan a fost obligată să achite debitorului Valeriu Guzun 71.000 euro (echivalent în lei) şi 25.000 lei taxă de stat. În baza acestuia, la 19.12.2023, executorul judecătoresc Roman Talmaci a pornit executarea silită, iar cu acordul debitoarei și al creditorului s-a convenit urmărirea prioritară a cotei de 1/2 din terenul situat în mun. Chişinău, str. Andrei Doga nr. 17 (nr. cadastral *****), proprietate comună cu soţul său, Balan Adrian. Bunul a fost sechestrat, evaluat şi scos la licitaţie publică la 29.04.2025, însă licitaţia a eşuat din lipsă de ofertanţi. În aceeaşi zi, creditorul a solicitat, conform art. 139 alin. (3) şi art. 140 alin. (9) Cod de executare, transmiterea cotei în contul datoriei. Demersul executorului pentru confirmarea transmiterii a fost admis prin încheierea Judecătoriei Chişinău din 12.05.2025, constatându-se respectarea legii şi beneficiul ambelor părţi. Consecinţa acestei încheieri din 12.05.2025, necontestată de nimeni, a fost că 1/2 din terenul în cauză a fost transmisă creditorului. Prin urmare proprietatea asupra terenului a devenit deja comună pe cote-părţi, în cotă de ½ pentru fiecare. Încheierea din 12.05.2025, nu a fost contestată de nimeni, nici de celălalt coproprietar, ultimul fiind informat despre procedurile de executare.

În acest context a consemnat, că încheierea contestată, ignoră situația juridică deja schimbată prin încheierea din 12.05.2025, pronunțată de judecătorul Maria Muruianu, prin care jumătate din teren fusese atribuită creditorului Valeriu Guzun, fiind stabilite cotele-părţi a bunului. În urma acelei încheieri, cota-parte a Tatianei Balan fiind transferată creditorului. Instanţa de fond nu a ţinut cont de efectele încheierii din 12.05.2025 cu care toţi participanţii au fost de acord.

A opiniat, că prin refuzul de confirmare, instanța a creat o situație contradictorie: pe de o parte, jumătate din bun a fost lăsată în proprietatea recurentului, ca efect al încheierii din 12.05.2025 (rămasă definitivă, nefiind atacată de nimeni); pe de altă parte, cealaltă jumătate nu poate fi transmisă, în viziunea instanţei de fond. Două hotărâri ale aceleiași instanțe, în interval de o lună, se află astfel într-un dezacord vădit, una dintre care fiind irevocabilă.

A informat, că până în prezent debitorul nu achitat nici un leu din datoria pentru plata pensiei de întreţinere. Mai mult, interesul superior al copilului minor (beneficiar al pensiei de întreţinere) impunea celeritate în recuperarea sumelor datorate de părinte pentru achitarea pensiei de întreţinere. Refuzul instanţei de a confirma licitaţia are ca efect pierderea acestei şanse de acoperire promptă a obligaţiilor de întreținere ale copilului, punând în pericol realizarea drepturilor sale. O atare consecinţă contravine atât principiului interesului superior al copilului, cât şi principiilor generale de echitate.

Termenul de declarare a recursului:

În conformitate cu art. 425 Cod de procedură civilă, termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

Colegiul Civil a constatat că, încheierea recurată a fost emisă la 16 iunie 2025, iar cererea de recurs a fost înregistrată la 1 iulie 2025. Astfel, Colegiul conchide că recursul este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinica încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru consideră că, recursul este neîntemeiat și pasibil de a fi respins, cu menținerea încheierii instanței de fond, din motivele ce succed.

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

Conform art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei urmează că, prin încheierea executorului judecătoresc Roman Talmaci nr. 003p/a-2400/25 din 23.01.2025, a fost primit spre executare silită documentul executoriu nr. 2p/o-37/24 din 04.09.2024, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind încasarea de la Adrian Balan în beneficiul creditorului Tatiana Balan pensia de întreținere a copilului minor în mărime de ¼ din salariu și/sau alte venituri lunare, începând cu data de 19 august 2024 până la atingerea majoratului de către copilul minor.

Totodată, în scopul asigurării executării documentului executoriu, prin încheierea nr. 003p/a-2400/25 din 05.02.2025, executorul judecătoresc a dispus aplicarea interdicțiilor și indisponibilizarea sumei de 20 157,50 lei aflate la conturile deținute de către debitorul Adrian Balan în instituțiile bancare/financiare.

La data de 06.03.2025, prin Procesul-verbal de sechestru nr. 003p/a-2400/25, executorul judecătoresc Roman Talmaci a dispus aplicarea sechestrului asupra ½ cotă parte ideală din bunul imobil-teren situat în mun. Chișinău. Str. Andrei Doga 17, cu nr. cadastral ***** aparținând cu drept de proprietate comună pe cotepărți debitorului Balan Adrian, an.n.*****, cp. *****, mun. Chișinău, str. Albișoara 42/2, ap.34 dobândit în proprietate în baza contractului nr. 901 din 22.05.2014, cu suprafața bunului imobil de 0,0506 ha.

Conform Raportului de evaluare întocmit de către SRL „Vibimobil”, la data de 24 martie 2025, valoarea de piață a terenului pentru construcții (nr. cadastral *****)- 0,506 ha din

mun. Chișinău, sect. Râșcani str. Andrei Doga, 17 este de 1 479 000 lei. Iar, valoarea de piață a ½ cota- parte din Terenul pentru construcții 7 (nr. cadastral *****)- 0,506 ha din mun. Chișinău, sect. Râșcani str. Andrei Doga, 17 este de 739 500 lei.

În scopul executării titlului executoriu, de către executorul judecătoresc Roman Talmaci a fost stabilită licitația a ½ cotă parte ideală din bunul imobil menționat supra, pentru data de 03 iunie 2025, ora 11:00 în incinta Biroului executorului judecătoresc Roman Talmaci pe adresa mun. Chișinău, str. Kiev, nr.3A, et. 1, la prețul de 591 600 lei, fapt care a fost comunicat părților procedurii de executare, inclusiv debitorului Adrian Balan.

În continuare, la data de 16 mai 2025 executorul judecătoresc Roman Talmaci a publicat anunțul cu privire la desfășurarea licitației din speță în Monitorul oficial al Republicii Moldova nr.233-236 (9743-9746), fapt confirmat prin extrasul anexat. Astfel, la 03.06.2025 bunul imobil – 1/2 cotă-parte ideală din terenul, amplasat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Andrei Doga 17, s- 0,0506 ha, cu nr. cadastral ***** a fost adjudecat de către Guzun Valeriu (reprezentat prin procură de către Afteni Victor) la prețul de 606 600 lei.

Fiind investită cu confirmarea procesului-verbal al licitației, prima instanță a conchis neadmiterea demersului executorului judecătoresc Roman Talmaci.

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii primei instanțe, prin prisma motivelor invocate de către recurent și a materialelor cauzei, Colegiul judiciar conchide că, soluția oferită de prima instanță de respingere a demersului executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației, este corectă.

Instanța de recurs relevă că, în accepțiunea 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.

În temeiul prevederilor art. 10 alin. (1) și alin. (2) Cod de executare, executarea silită reprezintă un ansamblu de măsuri, prevăzute de prezentul cod, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate, drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-şi îndeplinește benevol obligațiile. Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condițiile 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 dobânzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare.

În acord cu prevederile art. 31 alin. (1) Cod de executare, în cazul în care referitor la aceleaşi bunuri se efectuează mai multe executări silite de către executori judecătoreşti diferiţi, aceştia pot conveni de sine stătător asupra efectuării unei singure executări a bunului/bunurilor respective, aplicînd procedura înştiinţării reglementată la art.101 din prezentul cod. În acest caz, executorul judecătoresc care continuă urmărirea întocmeşte actul de preluare, care este remis în adresa părţilor procedurii de executare şi executorilor judecătoreşti care s-au alăturat urmăririi.

Articolul 67 alin. (1) Cod de executare, stabilește că actele executorului judecătoresc se trimit destinatarului prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, sau prin orice alt mijloc care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui (telegramă, fax, email etc.) ori se înmînează personal destinatarului ori altor persoane indicate la alin. (2) de către executorul judecătoresc din oficiu sau la cererea părţii interesate, iar alin. (4) a aceleiași norme prevede că în cazul în care înmînarea actului executorului

judecătoresc către persoanele indicate la alin.(2) şi (3) nu a fost posibilă, actul va fi comunicat prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. În temeiul alin. (7) a normei indicate termenul de contestare curge de la data indicată în avizul de primire, în confirmarea transmiterii documentului sau în procesul-verbal de înmînare a actului persoanelor indicate la alin.(2) şi (3), sau de la data comunicării actului în modul prevăzut la alin. (4).

Conform art. 117 Cod de executare, evaluarea bunurilor supuse sechestrului se efectuează de către executorul judecătoresc la preţurile medii de piaţă din localitatea respectivă. Executorul judecătoresc este obligat să înştiinţeze în scris părţile despre faptul determinării valorii bunurilor supuse sechestrului şi să explice dreptul acestora de a apela la un evaluator în cazul în care nu sînt de acord cu valoarea determinată de executor. Dacă evaluarea bunurilor este dificilă ori debitorul sau creditorul nu este de acord cu valoarea bunului determinată de executorul judecătoresc, acesta din urmă va antrena în evaluare un evaluator în domeniu. În cazul în care debitorul sau terţul împiedică accesul evaluatorului la bunul supus evaluării, debitorul sau terţul este lipsit de dreptul de a contesta valoarea stabilită a bunului, iar repararea prejudiciilor rezultate din eventuala diminuare a valorii poate fi pretinsă de la debitor sau terţ. În cazul în care nici o parte în procedura de executare nu contestă în termen preţul stabilit de executorul judecătoresc, evaluarea se prezumă a fi corectă şi definitivă. Cheltuielile de evaluare a bunurilor efectuată de evaluator le suportă persoana care a contestat valoarea determinată de executorul judecătoresc.

În corespundere cu art.118 alin. (3) Cod de executare, procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se aduce la cunoştinţă tuturor persoanelor care participă la efectuarea acestor acte procesuale, fapt confirmat prin semnătura fiecăreia. Refuzul de a semna procesul-verbal se consemnează în acesta. Iar, conform art.118 alin. (5) Cod de executare procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor poate fi contestat în instanţă de judecată în termen de 7 zile de la data întocmirii sau comunicării lui, după caz, iar în conformitate cu prevederile art.126 alin.(1) Cod de executare dacă actele de aplicare a sechestrului asupra bunurilor nu au fost contestate în termenul prevăzut la art.118 alin. (5) din prezentul cod, executorul judecătoresc este obligat să iniţieze, în cel mult 10 zile, procedura de vînzare a bunurilor sechestrate.

Art. 119 alin. (1) Cod de executare, prevede că copia de pe procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se înmînează, contra semnătură, debitorului sau reprezentantului său ori unui membru al lui de familie adult, după caz, iar dacă aceştia sînt absenţi, se înmînează reprezentantului organizaţiei de exploatare a locuinţelor sau, după caz, reprezentantului autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întîi, cărora li se explică dreptul şi modul de contestare a acestor acte procesuale ori se transmit prin alte modalităţi prevăzute pentru comunicarea actelor executorului judecătoresc.

Norma cuprinsă la art. 136 Cod de executare, stipulează că, în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmeşte procesul-verbal al licitaţiei, transmite instanţei de judecată în a cărei circumscripţie se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesuluiverbal al licitaţiei. În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfăşurării licitaţiei, pronunţând în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeaşi încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate asupra bunului vîndut la licitaţie, dacă

acestea există. În cazul în care constată neregularități în procedura de desfășurare a licitației care nu pot fi înlăturate de îndată, judecătorul pronunță o încheiere motivată în care indică măsurile pe care executorul judecătoresc urmează să le întreprindă. Încheierea judecătorului poate fi contestată cu recurs. În cazul în care judecătorul nu confirmă procesul-verbal al licitației, executorul judecătoresc dispune desfășurarea unei licitații repetate. În acest caz, acontul depus pentru licitația anterioară se menține pentru licitația repetată. Stingerea datoriei după vînzarea bunului la licitaţie nu poate servi temei de neconfirmare sau de anulare a licitaţiei.

În corespunere cu art. 140 Cod de executare, dacă, în decurs de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitaţie repetată în condiţiile prezentului cod. Pentru vînzarea unui bun vor fi organizate cel mult 3 licitaţii. În cazul în care se declară că licitaţia nu a avut loc din motivul indicat la art.139 alin.(1) lit.e) din prezentul cod, numărul licitaţiilor nu este limitat. În cazurile prevăzute la art.139 alin.(1) lit.a)-c) din prezentul cod, executorul judecătoresc reduce preţul bunului. Reducerea nu poate fi mai mare de 20% din preţul la care a fost expus bunul la licitaţia precedentă şi de 10% în cazul bunurilor imobile. Preţul iniţial al bunului expus spre vînzare la a treia licitaţie nu poate fi mai mic de 50% din preţul stabilit la evaluarea acestuia În celelalte cazuri nu se permite reducerea preţului. Dacă se declară că licitaţia repetată nu a avut loc, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanţei, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie. Dacă la bunurile nevîndute la licitaţia repetată pretind mai mulţi creditori, acestea se vor transmite în ordinea de satisfacere a creanţelor, stabilită de prezentul cod. Dacă nu există creanţe care trebuie satisfăcute în primul rînd, de dreptul preferenţial dispune creditorul la al cărui demers au fost sechestrate bunurile, apoi creditorul care a avansat cheltuielile de executare pentru urmărirea acestui bun. În cazul în care creditorii se află în situaţii egale, problema se rezolvă prin tragere la sorţi. În cazul în care creditorul care a solicitat să-i fie transmise bunurile nu se prezintă nemotivat la data stabilită de executorul judecătoresc sau refuză primirea lor, bunurile sînt propuse unui alt creditor, conform ordinii stabilite, iar dacă nu există alţi creditori, bunurile sînt vîndute prin alte modalităţi prevăzute de prezentul cod ori sechestrul se ridică dacă cheltuielile de executare sînt achitate integral. În cazul în care suma restituită de creditor în condiţiile art.139 alin.(3) din prezentul cod nu este suficientă pentru acoperirea cheltuielilor de executare, acesta va achita şi cheltuielile de executare. Bunul va fi transmis creditorului care a acceptat primirea lui în contul datoriei după achitarea diferenţei dintre valoarea bunului transmis şi valoarea creanţei sale şi după achitarea cheltuielilor de executare. Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei. Ridicarea sechestrului de pe bunuri în cazurile prevăzute la alin.(7) se admite în baza unei încheieri.

La rîndul său, art. 142 Cod de executare stabilește că, creditorul, debitorul şi/sau persoanele care au participat la licitaţie pot contesta procesul-verbal de desfăşurare a licitaţiei în termen de 15 zile de la data desfăşurării. În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra bunurilor care urmează a fi supuse înregistrării de stat, va fi contestată încheierea

judecătorului privind confirmarea licitaţiei. În termen de 2 luni de la data cînd trebuiau să afle despre desfăşurarea licitaţiei, terţii care nu au participat la licitaţie pot cere anularea rezultatelor ei. Persoanele respective nu vor putea fi repuse în termenul de contestare dacă, din data desfăşurării licitaţiei, a trecut mai mult de un an. În cazul contestării rezultatelor licitaţiei de către părţile în procedura de executare, sumele obţinute în urma desfăşurării licitaţiei se menţin în contul curent special al executorului judecătoresc pînă la devenirea irevocabilă a hotărîrii judecătoreşti prin care s-a examinat contestarea.

Prin prisma normelor citate, Colegiul conchide că, prima instanța corect a stabilit că, executorul judecătoresc la desfășurarea licitației din prezentă speță nu a respectat prevederile legale enunţate, motiv pentru care a respins demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației. Or, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile 0100423507 anexat la demers, rezultă că, Adrian Balan și Tatiana Balan dețin dreptul de proprietate asupra bunului *****, fără ca vreo unul dintre ei să fie titularul unei cote-părţi ideale din bunul comun.

Prin urmare, executorul judecătoresc nu a avut dreptul să urmărească ½ cotă ideală, deoarece conform extrasului cadastral terenul era în proprietate comună în devălmășie (fără cote determinate) la momentul aplicării sechestrului și la momentul licitației. Pentru a vinde ½ cotă dintr-un bun în devălmășie este obligatorie determinarea cotelor prin hotărâre judecătorească, sau partajul voluntar între coproprietari. În lipsa acestei determinări, urmărirea unei ”½ cote” este nelegală, respective licitația este viciată.

Totodată, încheierea din 12.05.2025, prin care cealaltă jumătate fusese transmisă recurentului, nu schimbă faptul că la momentul punerii sub sechestru și expunerii bunului la licitație bunul se afla în devălmășie, iar executorul a urmat procedura greșită. Or, conform art. 20 alin.(1) Codul familiei, bunurile dobândite de către soţi în timpul căsătoriei aparţin ambilor cu drept de proprietate în devălmăşie, conform legislaţiei.

Iar, potrivit art. 25 alin. (1)-(4), (7) din Codul Familiei împărţirea proprietăţii în devălmăşie a soţilor poate fi făcută atât în timpul căsătoriei, cât şi după desfacerea ei, la cererea oricăruia dintre soţi. (2) Proprietatea în devălmăşie poate fi împărţită în baza acordului dintre soţi. (3) În caz de neînţelegere, determinarea cotei-părţi a fiecărui soţ în proprietatea în devălmăşie, precum şi împărţirea acesteia în natură, se face pe cale judecătorească. (4) La împărţirea proprietăţii în devălmăşie, instanţa judecătorească, la cererea soţilor, stabileşte bunurile ce urmează să fie transmise fiecăruia dintre ei. Dacă unuia dintre soţi îi sînt transmise bunuri care depăşesc cota ce-i revine, celuilalt soţ i se poate stabili o compensaţie bănească sau de altă natură (7) Dacă bunurile comune au fost împărţite în timpul căsătoriei, acestea devin bunuri personale ale soţilor, iar bunurile care nu au fost împărţite, precum şi bunurile dobândite ulterior de către soţi, sînt proprietate în devălmăşie a acestora.

În context, instanța de recurs notează, că anterior urmării ½ din bunul imobil teren, amplasat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Andrei Doga 17, cu nr. cadastral *****, proprietate comună în devălmășie a debitorului Adrian Balan și a Creditorului Tatiana Balan, urma a fi delimitată cota fiecărui proprietar și doar ulterior de către creditor, putea fi urmărită cota parte ideală din bunul imobil proprietate comună. Or, din materialele cauzei nu rezultă existența unui acord comun al coproprietarilor privind împărțirea bunului imobil teren, cu nr. cadastral *****. Cu atât mai mult, la materialele dosarului nu este anexată nici o hotărâre a

instanței de judecată privind determinarea cotelor părți din proprietatea în devălmășie a creditorului Tatiana Balan și debitorului Adrian Balan.

Cu privire la pretinsa încălcare a dreptului de a fi audiat a recurentului, Completul judiciar menționează, că conform Codului de executare, confirmarea licitației se examinează în procedură necontradictorie, pe baza actelor executorului. Participarea cumpărătorului nu este obligatorie și nici nu este prevăzută citarea lui la ședință. La caz, recurentul nu are calitate procesuală în procedura confirmării, deci nu i se poate crea un drept la citare. Actul supus confirmării este un act între executor și instanță, nu un litigiu între părți. Recurentul apare doar ca potențial cumpărător, nu ca parte în proces. În consecință, art. 6 CEDO nu este incident, deoarece nu se judecă un „drept civil" al recurentului, ci o procedură tehnică de control a legalității actelor executorului.

În context, Completul remarcă, că dreptul la recuzare există în cadrul unei proceduri contradictorii. Aici ne aflăm într-o procedură necontencioasă, ceea ce face inaplicabilă obligația citării și a asigurării posibilității de recuzare.

Pe cale de consecință, Colegiul consideră că, prima instanță justificat a respins demersul executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației din 03.06.2025 și corect a stabilit starea de fapt și corect a identificat și aplicat cadrul legal pertinent speței, adoptând o soluție întemeiată și legală în acest sens. Or, desfășurarea licitației a avut loc cu încălcarea procedurii legale, pentru că s-a vândut o cotă-parte inexistentă juridic, într-un bun aflat în devălmășie, fără determinarea prealabilă a cotelor.

Concomitent, instanța de recurs menționează că, motivele invocate de Valeriu Guzun, în cererea de recurs sunt formale și neîntemeiate, reducându-se doar la critica subiectivă față de concluziile instanței de fond, considerent din care necesită a fi respinsă, cu menținerea actului judecătoresc atacat.

Subsecvent, Colegiul civil relevă că, conform jurisprudenţei CtEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situaţiei prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Reieşind din faptul, că încheierea contestată a fost adoptată cu respectarea normelor de drept procedural și material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru a ajuns la concluzia, că recursul declarat de Valeriu Guzun urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menținerea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 iunie 2025.

Reieșind din cele relatate și în conformitate cu prevederile art. art. 427 lit. a) și 428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către Valeriu Guzun.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 iunie 2025, emisă în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea

procesului-verbal al licitației nr. 003p/a-2400/25 din 03.06.2025 de vânzare a bunului imobil – 1/2 cotă- 6 parte ideală din terenul, amplasat în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Andrei Doga 17, s- 0,0506 ha, cu nr. cadastral ***** adjudecat de către Guzun Valeriu (reprezentat prin procură de către Afteni Victor) la prețul de 606 600 lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Diana Corlăteanu

Nicolae Ghedrovici