Dosarul nr.2r-888/26 (2-26030163-02-25r-04052026)
Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător – T. Balan.

D E C I Z I E

25 mai 2026 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii: Serghei Dimitriu și Hristina Craveț

examinând în ordine de recurs, fără participarea părților, recursul declarat de avocatul Vitalie Enachi în interesele lui Ivan Caraman,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 martie 2026, prin care s-a respins demersul privind confirmarea legalității procesului-verbal al licitației,

în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Svetlana Guțu cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.074-671r/26 din 23 februarie 2026 privind comercializarea bunului imobil și anularea interdicțiilor, -

C O N S T A T Ă:

I. Circumstanțele cauzei.

1. La data de 10 martie 2026, executorul judecătoresc Svetlana Guțu s-a adresat în instanța de judecată cu demers cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.074-671r/26 din 23 februarie 2026 privind comercializarea bunului imobil și anularea interdicțiilor.

2. În motivarea demersului s-a indicat că, a preluat de la executorul judecătoresc Nicolae Pașa spre executare silită documentele executorii nr. 2-251/14 din 6 februarie 2014 emis de către Judecătoria Chișinău, sediul Centru, prin care s-a dispus încasarea sumei de 12 000 Euro, 500 lei de la Elena Gurschi în beneficiul lui Ivan Caraman și nr. 2-538/17 din 4 iulie 2017 emis de către Judecătoria Chișinău, sediul Centru, prin care s-a dispus încasarea sumei de 7 776,08 Euro, 17 877,90 lei de la Elena Gurschi în beneficiul Corneliei Russu.

3. Conform ordinului Ministerului Justiției din 27 ianuarie 2023, executorul judecătoresc Svetlana Guțu a preluat spre executare toate dosarele aflate în

gestiunea executorului judecătoresc Nicolae Pașa, respectiv și obligațiunile de a continua procedura de comercializare a bunurilor.

4. Adăugător la data 16 aprilie 2024, executorului judecătoresc Svetlana Guțu i-a fost înaintat spre executare și documentul executoriu nr. 1a-2146/16 din 4 aprilie 2019, emis de către Curtea de Apel Chișinău, prin care s-a dispus încasarea sumei de 140 000 Euro de la Elena Gurschi în beneficiul lui Maxim Moldavschi.

5. Conform materialelor procedurilor de executare, s-a constatat că, după intentarea procedurilor de executare, în scopul asigurării documentului executoriu au fost aplicate interdicții conform încheierii privind asigurarea executării la Departamentul Cadastru al ASP, Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept al ASP, Departamentul înmatriculare a mijloacelor de transport și calificare a conducătorilor auto al ASP, BC „Mobiasbanca" SA, BC „Moldova-Agroindbank" SA, BC „Moldindconbank" SA, BC „Eximbank" SA, BC „Victoriabank" SA, BC „ProCreditBanc" SA, BC „Energbank" SA, BC „EuroCreditbank" SA, BC „FinComBank" SA, BC „Comerțbank" SA, BC „BCR Chișinău" SA.

6. În cadrul procedurii de executare preluată de la executorul judecătoresc Nicolae Pașa s-a constatat că, debitorul Elena Gurschi nu a achitat datoria în beneficiul creditorului Ivan Caraman, în legătură cu faptul dat în cadrul procedurii de executare a fost întocmit procesul-verbal de sechestru nr. 019-888R/21 din 20 octombrie 2021 pe bunuri după cum urmează: teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.417, cu suprafața de 0,0708 ha, 55% și încăpere locativă cu nr. cadastral 0100201.471.002, cu suprafața de 33,9 m. p.

7. Prezentul proces-verbal împreună cu încheierea privind primirea spre executare nr. 019-1699/14 din 9 aprilie 2014, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, au fost expediate la adresa de domiciliul al debitorului conform fișei din baza de date acces web și documentului executoriu – mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, apartamentul nr. 2, care au fost restituite executorului judecătoresc cu mențiunile oficiului poștal „Casa demolată".

8. Conform extraselor din baza de date ASP-Cadastru, s-a constatat că, asupra bunurilor nominalizate sunt înregistrate interdicții la înstrăinare și de către alți executori judecătorești.

9. În urma aplicării procedurii de înștiințare stabilită conform art. 31 din Codul de executare, la urmărirea bunurilor imobile ale debitorului s-au alăturat mai mulți executori judecătorești, însă nu toți.

10. Conform dispoziției nr.12 din 17 martie 2022, emisă de către Camera teritorială Centru al executorilor judecătorești, s-a dispus de a soluționa conflictul de competență prin efectuarea unei singuri executări silite în privința bunului nominalizat de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa.

11. La fel, asupra bunurilor nominalizate au fost înregistrate interdicții la

înstrăinare și de către procurorul anticorupție, Ina Frunză-Bargan și încheierea instanței de judecată.

12. În urma interpelării IP Cadastru, executorul judecătoresc a recepționat actele în baza cărora au fost înregistrare interdicțiile, iar examinând actele eliberate s-a constatat că, una din măsurile de asigurare aplicate prin încheierea instanței de judecată au fost aplicate în favoarea creditorului urmăritor Ivan Caraman, iar cea de a doua măsură de asigurare aplicată prin încheierea instanței de judecată a fost aplicată la cererea Nataliei Frunze, prezenta acțiune fiind respinsă ulterior, fapt confirmat prin decizia nr. 2a-3910/10 din 2 decembrie 2012, emisă de către Curtea de Apel Chișinău.

13. În prezent, executorul judecătoresc a recepționat actele (hotărâri, încheieri, sentință) pe marginea dosarului penal, care au stat la baza aplicării interdicției la înstrăinare conform ordonanței din 27 februarie 2013, emisă de procurorul anticorupție, Ina Frunză-Bargan și, respectiv, au fost somate părțile acestuia, conform art. 31 din Codul de executare, despre posibilitatea alăturării la urmărirea bunurilor debitorului, fapt confirmat prin avizele de recepție și extrasul din Monitorul Oficial.

14. La fel, prin decizia nr. la-2146/16 din 4 aprilie 2019, emisă de către Colegiul penal al Curții de Apel Chișinău, debitoarea a fost condamnată cu pedeapsă, sub form[de închisoare pe un termen de 14 ani.

15. În legătură cu cele menționate mai sus, în adresa UNEJ a fost înaintată o interpelare în vederea stabilirii locului de detenție a debitorului. Drept răspuns, UNEJ a comunicat că, Elena Gurschi a fost eliberată din penitenciar la data de 22 septembrie 2015, fapt care denotă lipsa debitorului pe teritoriul RM.

16. Din materialele procedurii de executare preluate de la executorul judecătoresc Nicolae Pașa nu a fost posibil de constatat faptul familiarizării debitorului cu actele procedurale (încheierea privind primirea spre executare și procesul-verbal de sechestru).

17. Reieșind din cele menționate, la adresa de domiciliu a debitorului, conform fișei din baza de date acces web și a documentului executoriu, mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, apartamentul nr. 2, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, a fost expediată încheierea privind primirea spre executare nr. 019-1699/14 din 09 aprilie 2014, actul de preluare nr. 074P-788r/23 din 27 ianuarie 2024 și copia procesului-verbal de sechestru nr. 019-888R/21 din 20 octombrie 2021, care până în prezent nu au fost restituite executorului judecătoresc.

18. În acest sens a fost emis anunțul nr. 074P-766r/24 din 30 august 2024, prin care debitorul a fost înștiințat despre încheierea privind primirea spre executare nr.019-1699/14 din 9 aprilie 2014, actul de preluare nr. 074P-788r/23 din 27 ianuarie 2024 și copia procesului-verbal de sechestru nr. 019-888R/21 din 20

octombrie 2021, prezentul anunț fiind publicat în Monitorul Oficial al RM, fapt confirmat prin extrasul din ziarul nr. 462-463 din 8 noiembrie 2024.

19. În astfel de circumstanțe, constată respectarea procedurilor premergătoare licitației în condițiile art. 133 din Codul de executare, iar părțile procedurii de executare au fost familiarizate în condițiile art.67 din Codul de executare, ceea ce permite demararea procedurii licitației.

20. La data de 28 noiembrie 2024, la sediul executorului judecătoresc s-a prezentat creditorul urmăritor, concomitent acesta având și calitate de coproprietar al bunului imobil: teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, Ivan Caraman și a solicitat în scris expunerea la licitație a acestuia la prețul conform raportului de evaluare.

21. În urma antrenării specialistului în domeniul evaluări bunurilor, conform raportului de evaluare nr. 04-023/24 din 14 mai 2024, întocmit de către SRL „Quantic Consulting", a fost stabilită valoarea de piață a bunului imobil ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral nr. 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, în mărime de 2 290 000 lei. Totodată, conform raportului de evaluare, specialistul a constatat faptul precum că, construcția indicată la adresa nominalizată și numerotată cu număr cadastral 0100201.471 de fapt lipsește. Faptul inexistenței construcției pe terenul cu nr. cadastral 0100201.471, de asemenea, a fost anterior constatat și de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa, fapt confirmat prin procesul-verbal de sechestru.

22. În condițiile art.129 din Codul de executare, executorul judecătoresc, conform anunțului nr. 074P-766r/24 din 28 noiembrie 2024, a dispus desfășurarea licitației pentru data de 24 decembrie 2024, ora 11:00, în vederea comercializări bunului imobil: 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, ce aparține cu drept de proprietate Elenei Gurschi.

23. Conform art.132 alin.(1) din Codul de executare, prețul inițial al bunurilor scoase la licitație este cu 20% mai mic decât cel stabilit la evaluarea lor, indicat în procesul-verbal de sechestrare a bunurilor sau, după caz, în raportul de evaluare a acestora. La cererea creditorului, executorul judecătoresc poate accepta ca prețul inițial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului. În astfel de circumstanțe, prețul bunului scos la licitație ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău str. Ciocîrliei,55, a constituit 2 290 000 lei.

24. În condițiile art.129 din Codul de executare, anunțul nr. 074P-766r/24 din 28 noiembrie 2024 privind organizarea licitației a fost publicat într-un ziar de nivel raional ori național și afișat la sediul biroului executorului judecătoresc, fapt confirmat prin extrasul din Monitorul Oficial. Prezentul anunț a fost expediat la

adresa de domiciliu a debitorului, conform fișei din baza de date acces web și a documentului executoriu, mun. Chișinău, str. Ciocîrliei,55, apartamentul nr. 2, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, care la fel a fost restituit executorului judecătoresc cu mențiunile poștașului „plecat”, acesta fiind publicat și în Monitorul Oficial, astfel, debitorul fiind familiarizat cu actele executorului judecătoresc în condițiile art. 67 din Codul de executare. Concomitent, prezentul anunț împreună cu scrisoare de însoțire au fost expediate în adresa executorilor judecătorești conexați, în vederea informării tuturor creditorilor, fapt confirmat prin extrasul din @mail.ru. De asemenea, a fost familiarizat și coproprietarul despre dreptul de preemțiune la un preț egal în conformitate cu art. 552 din Codul civil - dreptul de preemțiune.

25. În termenul stabilit la executorul judecătoresc s-au înregistrat 2 participanți. La data 24 decembrie 2024 s-au prezentat Aurelian Pasecinic și Ivan Caraman, coproprietarul bunului expus la licitație, pentru a participa la adjudecarea bunului imobil, ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, din mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, fapt confirmat prin încheierea nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024 privind înregistrarea participanților prezenți la licitație.

26. Conform procesului-verbal al licitației Partea-1 nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024, prețul inițial pentru comercializarea bunului nominalizat constituie 2 290 000 lei, iar pasul de ridicare - 20 000 lei.

27. Conform procesului-verbal al licitației Partea-2 nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024, participantul Ivan Caraman, coproprietarul bunului expus la licitație, a câștigat bunul imobil ce constă din 55 % din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str.Ciocîrliei,55, ce aparține cu drept de proprietate Elenei Gurschi la prețul 2 370 000 lei.

28. Adjudecătorului i s-a adus la cunoștință că, potrivit art. 137 din Codul de executare, termenul de achitare integral a lotului ce constituie 10 zile după încheierea licitației, respectiv până la 2 ianuarie 2025.

29. La data de 31 decembrie 2024, adjudecătorul a achitat integral costul bunului comercializat în cadrul licitației nominalizate în sumă de 2 255 000 lei, anterior fiind depus acontul în mărime de 114 500 lei.

30. În condițiile art. 136 din Codul de executare, demersul nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024 a fost înaintat în instanța de judecată privind confirmarea procesului-verbal al licitației.

31. Conform încheierii nr.25-75/2025 din 22 ianuarie 2025, emisă de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a fost respins demersul înaintat ca fiind neîntemeiat, iar temei de respingere a constituit calitatea proastă a copiilor de pe bonurile de plată a costului bunului adjudecat și faptul că, nu a fost indicat locul

amplasării bunului supus comercializării în anunțul privind organizarea licitației.

32. Potrivit art.140 alin. (1) din Codul de executare, dacă, în decurs de 5 zile de la data desfășurării licitației, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitația repetată în condițiile prezentului cod.

33. În acest sens, în condițiile art.129 din Codul de executare, executorul judecătoresc, conform anunțului nr. 074P-695r/25 din 21 februarie 2025, a dispus desfășurarea licitației pentru data de 18 martie 2025, ora 11:00, în vederea comercializări bunului imobil: 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, din mun. Chișinău, str. Ciocîrliei,55, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi.

34. Conform art.132 alin. (1) din Codul de executare, prețul inițial al bunurilor scoase la licitație este cu 20% mai mic de cât cel stabilit la evaluarea lor indicat în procesul-verbal de sechestrare a bunurilor sau după caz în raportul de evaluare a acestora. La cererea creditorului, executorul judecătoresc poate accepta ca prețul inițial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului.

35. În astfel de circumstanțe, prețul bunului scos la licitație ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, mun. Chișinău, str. Ciocîrliei,55, a constituit 3 072 000 lei.

36. În condițiile art. 129 din Codul de executare, anunțul nr. 074P-695r/25 din 21 februarie 2025 privind organizarea licitației a fost publicat într-un ziar de nivel raional ori național și afișat la sediul biroului executorului judecătoresc, fapt confirmat prin extrasul din Monitorul Oficial. Prezentul anunț a fost expediat la adresa de domiciliu a debitorului, conform fișei din baza de date acces web și a documentului executorului, mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, care la fel a fost restituit executorului judecătoresc cu mențiunile poștașului „necunoscut”, acesta fiind publicat și în Monitorul Oficial, astfel, debitorul fiind familiarizat cu actele executorului judecătoresc în condițiile art.67 din Codul de executare. Concomitent prezentul anunț împreună cu scrisoarea de însoțire au fost expediate în adresa executorilor judecătorești conexați, în vederea informării tuturor creditorilor, fapt confirmat prin extrasul din @mail.ru. De asemenea, a fost familiarizat și coproprietarul despre dreptul de preemțiune la un preț egal în conformitate cu art. 552 din Codul civil.

37. În termenul stabilit, la licitație s-au înregistrat doi participanți și, anume, la data de 24 decembrie 2024, s-au prezentat Ștefan Țurcanu și Ivan Caraman, coproprietarul bunului expus la licitație și, respectiv, adjudecătorul licitației precedente pentru a participa la adjudecarea bunului imobil ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, din mun. Chișinău str. Ciocîrliei, nr.35, fapt confirmat prin încheierea nr. 074P-

695/25 din 18 martie 2025 privind înregistrarea participanților prezenți la licitație.

38. Conform procesului-verbal al licitației Partea – 1 nr. 074P-695r/25 din 18 martie 2025, prețul inițial pentru comercializarea bunului nominalizat constituie 2290 000 lei, iar pasul de ridicare - 30 000 lei.

39. Conform procesului-verbal al licitației Partea – 2 nr. 074P-695r/25 din 18 martie 2025, participantul Ivan Caraman, coproprietarul bunului scos la licitație, a câștigat bunul imobil ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, din mun. Chișinău, str. Ciocîrliei,55, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi la prețul de 2 380 000 lei.

40. Adjudecătorului i s-a adus la cunoștință că, în baza art. 137 din Codul de executare, termenul de achitare integral este de 10 zile, adică până la 27 martie 2025.

41. Imediat, la data de 18 martie 2025, adjudecătorul Ivan Caraman, prin cererea sa, a solicitat ca mijloacele bănești depuse la contul executorului judecătoresc anterior în sumă de 2 255 500 lei în vederea comercializării bunului nominalizat la licitația precedentă să fie încasate în contul adjudecării bunului câștigat la noua licitație.

42. La data de 24 martie 2025, adjudecătorul a achitat suma în mărime de 10 000 lei, diferența din costul bunului adjudecat, constatându-se achitarea integrală a costului bunului comercializat în cadrul licitației nominalizate în sumă de 2 380 000 lei, conform bonurilor de plată nr. 34 din 17 decembrie 2024, nr. 1 din 31 decembrie 2024 și nr. 1 din 24 martie 2025.

43. În condițiile art.136 din Codul de executare, în instanța de judecată a fost expediat demersul nr. 074P-695r/25 din 25 martie 2025 privind confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 074P-695r/25 din 18 martie 2025.

44. În argumentarea poziției sale judecătorul a pretins încălcările executorului judecătoresc, neajunsuri în cererea adjudecătorului privind înscrierea la licitație și, anume, prețul propus de acesta, lipsa procesului-verbal care confirmă faptul că, licitația anterioară nu a avut loc, lipsa dovezilor de plată a bunului adjudecat și neidentificarea particularităților bunului imobil în anunțul privind organizarea licitației.

45. În cererea adjudecătorului expres a fost indicat prețul propus de el, iar ce ține de lipsa cărorva dovezi, judecătorul urma să notifice executorul judecătoresc în scopul prezentării lor, conform art.136 alin. (3) din Codul de executare.

46. Cu privire la neidentificarea particularităților bunului imobil, drept răspuns la interpelarea executorului judecătoresc, Primăria mun. Chișinău a eliberat planul topografic al lotului expus comercializării.

47. În conformitate cu prevederile art.117 din Codul de executare, s-a dispus a antrena evaluatorul în scopul stabilirii unui nou preț de piață a bunului

nominalizat, ținând cont de circumstanțele noi stabilite, precum și de actualitatea prețurilor bunurilor imobile.

48. Conform raportului de evaluare nr.04-018-/26 din 28 ianuarie 2026, a fost stabilită valoarea de piață a bunului imobil, ce constă din 55% nedeterminate în natură, din teren pentru construcții, case individuale, nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr. 55, care aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi. Particularități, drumul de acces, asfalt, linia 1, circulația pe strada medie, infrastructura socială și economică, mediu dezvoltată, panta este, forma terenului, regulată, electricitate, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Conform fișei din baza de date IP Cadastra, pe teren este înregistrată și o construcție, care, conform raportului de evaluare și procesului-verbal de sechestru, s-a constatat demolată, persistând doar unele părți din fundament, în mărime de 3 840 000 lei.

49. Drept urmare, în condițiile art. 129 din Codul de executare, executorul judecătoresc, conform anunțului nr. 074P-671r/26 din 28 ianuarie 2026, a dispus desfășurarea licitației, pentru data de 23 februarie 2026, ora 09:00, în scopul comercializării bunului imobil ce constă din 55% nedeterminate în natură, din teren pentru construcții, case individuale, nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, care aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi. Particularități, drumul de acces, asfalt, linia 1, circulația pe strada medie, infrastructura socială și economică, mediu dezvoltată, panta este, forma terenului, regulată, electricitate, apă, canalizare și gaz în imediata apropiere. Conform fișei din baza de date IP Cadastra, pe teren este înregistrată și o construcție, care, conform raportului de evaluare și procesului-verbal de sechestru, s-a constatat demolată, persistând doar unele părți din fundament, în mărime de 3 072 000 lei.

50. În conformitate cu art.132 alin. (1) din Codul de executare, prețul inițial al bunurilor scoase la licitație este cu 20% mai mic decît cel stabilit la evaluarea lor, indicat în procesul-verbal de sechestrare a bunurilor sau, după caz, în raportul de evaluare a acestora. La cererea creditorului, executorul judecătoresc poate accepta ca prețul inițial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului

51. În aceste circumstanțe, prețul bunului scos la licitație, ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei,55, a constituit 3 072 000 lei.

52. În condițiile art. 129 din Codul de executare, anunțul nr. 074P-671r/26 din 28 ianuarie 2026 privind organizarea licitației a fost publicat într-un ziar de nivel raional ori național și afișat la sediul biroului executorului judecătoresc, aspect confirmat de extrasul din Monitorul Oficial.

53. Prezentul anunț a fost expediat la adresa de domiciliu a debitorului,

conform fișei din baza de date acces web și a documentului executoriu, mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55 ap.2, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, care, de asemenea, a fost restituit executorului judecătoresc cu mențiunile „nu este așa număr de casa”, acesta fiind publicat și în Monitorul Oficial, astfel, debitorul a fost familiarizat cu actele executorului judecătoresc în condițiile art.67 din Codul de executare.

54. Concomitent, prezentul anunț împreună cu scrisoarea de însoțire și raportul de evaluare nr. 04-018-/26 din 28 ianuarie 2026 au fost expediate în adresa executorilor judecătorești conexați, în scopul informării tuturor creditorilor, aspect confirmat prin extrasul din @mail.ru, de asemenea, a fost familiarizat și coproprietarul despre dreptul de preemțiune la un preț egal în conformitate cu prevederile art. 552 din Codul civil.

55. În termenul stabilit la executorul judecătoresc s-au înregistrat 2 participanți.

56. La data 23 februarie 2026, s-au prezentat Olimpia Rogoja și Ivan Caraman, coproprietarul bunului expus la licitație și, respectiv, pentru a participa la adjudecarea bunului imobil, ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr.cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, aspect confirmat prin încheierea nr. 074P-671r/26 din 23 februarie 2026 privind înregistrarea participanților prezenți la licitație.

57. Conform procesului-verbal al licitației Partea-1 nr. 074P-671r/26 din 23 februarie 2026, prețul inițial pentru comercializarea bunului nominalizat constituie 3 072 000 lei, iar pasul de ridicare – 30 700 lei, adică 1% din valoarea de comercializare.

58. Conform procesului-verbal al licitației Partea-2 nr. 074P-671r/26 din 23 februarie 2026, participantul Ivan Caraman, coproprietarul bunului expus la licitație, a cîștigat bunul imobil ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha situat în mun. Chișinău, str. Ciocarliei, nr.55, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi, la prețul 3 192 000 lei.

59. Adjudecătorului i-a fost adus la cunoștință că, potrivit art. 137 din Codul de executare, termenul de achitare integral a lotului constituie 10 zile după încheierea licitației, respectiv, pînă la 4 martie 2026.

60. La data 4 martie 2026, adjudecătorul a achitat integral costul bunului comercializat în cadrul licitației nominalizate în sumă de 3 041 280 lei, aspect confirmat prin ordinul de plata nr. 1 din 4 martie 2026, eliberat de BC „Victoriabank” SA și extrasul din contul executorului judecătoresc din 04 martie 2026, anterior fiind depus acontul în mărime de 153 600 lei, fapt confirmat prin ordinul de plata nr. 1 din 20 februarie 2026, eliberat de BC „Victoriabank” SA și extrasul din contul executorului judecătoresc din 20 februarie 2026. Prin urmare, se

constată achitarea integrală a costului bunului comercializat în cadrul licitației nominalizate în sumă de 3 192 000 lei, conform bonurilor de plata nr. 34 din 17 decembrie 2024 și nr. l din 24 martie 2025.

61. Solicită executorul judecătoresc, în condițiile art. 136 din Codul de executare, confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 074P-671r/26 din 23 februarie 2026 privind comercializarea bunului imobil, ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun.Chișinău, str. Ciocîrliei,55, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi, la prețul de 3 192 000 lei, anularea interdicțiilor aplicate conform încheierii din 11 iunie 2010, emisă de către Curtea de Apel Chișinău privind asigurarea acțiunii la solicitarea Nataliei Frunze (acțiunea căreia a fost refuzată conform deciziei nr.2a-3910/10 din 02 decembrie 2010 emisă de către Curtea de Apel Chișinău, anularea interdicțiilor aplicate conform încheierea nr. 2-5662/12 din 19 octombrie 2012, emisă de către Judecătoria Chișinău, sediul Centru, privind asigurarea acțiunii în favoarea creditorului urmăritor Ivan Caraman și anularea interdicțiilor aplicate conform ordonanței procurorului anticorupție, Ina Frunză-Bargan, privind asigurarea acțiunii pe cazul de învinuire penală a debitorului, conform deciziei din 14 aprilie 2019, emisă de către Curtea de Apel Chișinău, fiind stabiliți părțile vătămate și mărimea prejudiciilor.

II. Poziția instanței de fond.

62. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 martie 2026, s-a respins demersul executorului judecătoresc Svetlana Guțu cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.074-671r/26 din 23 februarie 2026 privind comercializarea bunului imobil și anularea interdicțiilor.

III. Solicitarea recurentului.

63. La data de 16 aprilie 2026, avocatul Vitalie Enachi în interesele lui Ivan Caraman, a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 martie 2026, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii recurate cu emiterea unei noi decizii de admitere a demersului privind confirmarea legalității procesului-verbal al licitației.

IV. Argumentele părților:

64. În motivarea cererii de recurs, avocatul Vitalie Enachi în interesele lui Ivan Caraman, a indicat că, încheierea primei instanțe de respingere a demersului este neîntemeiată și pasibilă casării.

65. Notează că, în speță, procedura de valorificare a bunului a fost realizată cu respectarea principiilor de legalitate, transparență şi maximizare a valorii, licitația fiind organizată în baza unei evaluări actualizate la prețul real de piață, în cuantum de 3.840.000 lei. Aceasta a fost adusă la cunoştința publicului în condițiile legii şi a avut ca finalitate directă recuperarea creanțelor creditorilor, scop esențial al procedurii.

66. Pretinsa lipsă a unei încheieri formale privind ”organizarea licitației" - act ce ține exclusiv de administrarea internă a dosarului - nu este de natură să afecteze validitatea procedurii, în condițiile în care publicitatea licitației a fost realizată în mod corespunzător, cu respectarea cerințelor prevăzute de art.129 Cod de executare. Astfel, impactul fondului asupra formei, consacrat atât în doctrină, cât şi în jurisprudență, o eventuală omisiune formală nu poate atrage nulitatea actului decât în măsura în care se dovedeşte existența unei vătămări efective. În prezenta cauză, o asemenea vătămare nu doar că nu a fost demonstrată, dar nici nu poate fi reținută, în condițiile în care procedura a fost publică, competitivă şi a servit intereselor creditorilor.

67. Din analiza circumstanțelor cauzei rezultă fără echivoc că executorul judecătoresc a manifestat diligența maximă impusă de lege în vederea comunicării actelor de executare.

68. Astfel, toate actele au fost expediate la domiciliul indicat în titlul executoriu, însă corespondența a fost restituită cu mențiuni oficiale precum ”casă demolată”, ”plecat” și ”necunoscut”, ceea ce confirmă imposibilitatea obiectivă de realizare a comunicării prin mijloacele obişnuite.

69. Suplimentar, au fost efectuate verificări privind situația debitoarei, constatându-se că aceasta fusese eliberată din penitenciar încă din anul 2015, fără a avea ulterior un domiciliu sau loc de aflare cunoscut. Mai mult, imobilul indicat ca domiciliu nu mai exista în fapt, fiind demolat, ceea ce exclude în mod evident orice posibilitate de comunicare la acea adresă.

70. În aceste condiții, recurgerea la publicarea actelor în Monitorul Oficial nu poate fi calificată drept o măsură pripită sau excesivă, ci reprezintă unica modalitate legală şi efectivă rămasă la dispoziția executorului pentru a asigura respectarea principiului publicității actelor de executare. Or, legea nu impune îndeplinirea unor formalități imposibil de realizat şi nici nu poate sancționa executorul pentru inexistența unor date actualizate privind domiciliul debitorului, în lipsa cooperării acestuia.

71. Instanța de fond a reținut în mod corect faptul că raportul de evaluare a fost comunicat debitoarei, fiind astfel respectată obligația esențială de informare cu privire la determinarea valorii bunului supus executării. Chiar dacă nu s-a identificat o mențiune expresă privind dreptul de contestare, această omisiune nu este de natură să atragă nulitatea procedurii, în condițiile în care debitoarea nu a formulat nicio contestație în termenul legal prevăzut de lege.

72. Or, în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile, neexercitarea dreptului de contestare în termenul imperativ conduce la consolidarea situației juridice create, astfel încât prețul stabilit prin raportul de evaluare - în cuantum de 3.840.000 lei - a devenit definitiv prin efectul legii.

73. Mai mult, valoarea stabilită nu este una derizorie sau prejudiciabilă, ci

dimpotrivă, reflectă o evaluare ridicată, aptă să protejeze interesele patrimoniale ale debitoarei. In acest context, sancțiunea anulării licitației pentru o pretinsă lipsă de informare formală apare ca fiind vădit disproporționată, în raport cu scopul normelor procedurale şi cu principiul proporționalității sancțiunilor procesuale. Nu se poate reține existența unei vătămări efective, în condițiile în care debitoarea nu doar că nu a uzat de drepturile sale procesuale, dar a şi manifestat o conduită pasivă, inclusiv prin abandonarea imobilului (care, de altfel, nu mai exista fizic, fiind demolat).

74. Mai indică că, procedura de executare silită a fost inițiată încă din anul 2014, derulându-se pe o perioadă îndelungată, în cadrul căreia au fost parcurse etapele legale necesare valorificării bunului. Adjudecatarul a achitat integral prețul de adjudecare, în cuantum de 3.192.000 lei, la data de 4 martie 2026, fapt ce marchează finalizarea efectivă a procedurii de vânzare silită.

75. În aceste condiții, respingerea confirmării licitației după aproximativ 12 ani de la inițierea executării, întemeiată exclusiv pe pretinse vicii formale, susceptibile de remediere şi lipsite de consecințe vătămătoare, contravine în mod direct principiului soluționării cauzelor într-un termen rezonabil, precum şi dreptului creditorilor de a-şi realiza creanțele în mod efectiv şi prompt. Mai mult, voința legiuitorului de a asigura stabilitatea şi securitatea circuitului civil în materia vânzărilor silite rezultă în mod expres din dispozițiile art. 136 alin. (6) din Codul de executare, care consacră faptul că nici chiar stingerea ulterioară a datoriei nu poate constitui temei pentru anularea vânzării deja realizate. Per a contrario, cu atât mai puțin pot justifica desființarea licitației neregularități de ordin formal, care nu au afectat caracterul public, competitiv şi transparent al procedurii.

V. Verificarea termenului de declarare a recursului:

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

77. La caz, Colegiul civil reține că, încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 martie 2026, a fost expediată participanților la proces la data de 20 martie 2026 (f.d.209), dovada recepționării de către recurent la dosar nu există.

78. Actul judecătoresc a fost contestat cu recurs la data de 11 aprilie 2026 (prin intermediul oficiului poştal ÎS ”Poșta Moldovei, f.d.218).

79. Astfel, în lipsa altor indicii privind data comunicării actului judecătoresc contestat, Colegiul notează că, recursul declarat de avocatul Vitalie Enachi în interesele lui Ivan Caraman este depus în interiorul termenului legal.

VI. Aprecierea instanței de recurs:

80. Analizând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil al Curţii de Apel Centru consideră recursul pasibil admiterii, casarea încheierii contestate, cu restituirea cauzei la rejudecare,

reieșind din următoarele considerente.

81. În acord cu prevederile art.424 alin.(1) Cod de procedură civilă, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

82. 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 părților.

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

84. Dispozițiile art.432 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, indică că părțile şi alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

85. Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea; d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

86. Articolul 1 Cod de executare identifică că, 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 scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin.(1), legislația privind executarea stabilește competența executorului judecătoresc, modul şi condițiile de executare silită a documentelor executorii.

87. Din textul art.10 alin.(1) Cod de executare se desprinde că, 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, care potrivit alineatului (3) același articol, se efectuează în baza unui titlu executoriu sau a unui alt document care, potrivit prezentului cod, este document executoriu.

88. Potrivit art.22 alin.(2) Cod de executare, executorul judecătoresc este obligat să întreprindă măsurile prevăzute de lege pentru executarea operativă a documentelor executorii și să explice participanților la procesul de executare drepturile și obligațiile lor.

89. Conform art.88 alin.(1) din Codul de executare, urmărirea bunurilor debitorului constă în sechestrarea, în ridicarea și în vânzarea lor.

90. Potrivit art.125 Cod de executare, bunurile sechestrate se vînd, de regulă, la licitație sau prin organizații comerciale specializate, în bază de contract de

comision.

91. În corespundere cu dispozițiile art.129 Cod de executare, anunțul despre desfășurarea licitației se publică într-un ziar de nivel raional ori național sau în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi se afișează la sediul biroului executorului judecătoresc. La solicitarea creditorului, pot fi aplicate suplimentar şi alte modalități de anunțare a licitației. Anunțul despre desfășurarea licitației va cuprinde: a) data, ora şi locul desfășurării licitației; b) specificarea bunurilor, principalele lor caracteristici tehnico-economice, locul aflării; c) informații despre proprietarul bunurilor; d) informații despre terenul pe care sînt amplasate bunurile imobile şi condițiile de utilizare a terenului de către proprietar; e) prețul inițial de vînzare a bunurilor; f) specificarea formei de plată; g) modul în care se ia cunoștință în prealabil de bunurile scoase la licitație; h) termenul-limită de depunere a cererii şi a acontului de 5% din prețul inițial al bunurilor scoase la licitație, contul bancar la care urmează să fie vărsat; i) termenul-limită de înregistrare a prezenței şi de primire a biletului de participare la licitație; j) cuantumul taxei de participare; k) datele de contact ale executorului judecătoresc. Licitația va avea loc la cel puțin 15 zile de la data anunțării organizării ei. Persoana la care se află bunurile în păstrare este obligată să asigure accesul la ele. În caz de amînare a licitației, executorul judecătoresc va face un alt anunț în conformitate cu alin.(1) şi (2).

92. În formula art.134 Cod de executare, licitația este desfășurată de executorul judecătoresc în a cărui procedură se află documentul executoriu. În ziua licitației, la înmînarea biletelor de participare, executorul judecătoresc înregistrează participanții prezenți. Înregistrarea se încheie cu 10 minute înainte de începutul procedurii de licitare. Participanții care au întîrziat la înregistrare nu sînt admiși la licitație. Executorul judecătoresc (licitatorul) anunță începutul licitației şi dă citire părții întîi a procesului-verbal. Executorul judecătoresc oferă bunul (lotul) la prețul inițial. Persoana care acceptă prețul ridică biletul de participare. Executorul judecătoresc oferă bunul spre vînzare de cel puțin 3 ori la rînd, la intervale de timp care să permită opțiuni şi suprasolicitări. După ce unul dintre participanți ridică biletul, ceilalți pot pretinde la bun (lot), propunând un preț mai mare cu unul sau cu mai mulți pași de ridicare. Dacă nimeni nu oferă un preț mai mare decît cel acceptat, strigat de 3 ori, executorul judecătoresc fixează, prin lovitură de ciocan, vînzarea bunului. Participantul la licitație care a cîştigat bunul (lotul) este obligat să semneze procesul-verbal. Dacă participantul care a cîştigat bunul (lotul) refuză să semneze procesul-verbal, se consideră că licitația nu a avut loc. În acest caz, licitarea reîncepe de la prețul oferit de participantul anterior. Acontul nu se restituie participantului care: a) a refuzat să semneze procesul-verbal de licitație; b) nu s-a prezentat la licitație; c) nu a achitat în termen costul lotului cumpărat. Acontul nerestituit rămas la contul executorului judecătoresc se utilizează pentru

necesitățile biroului acestuia. În cazul în care la licitație sînt scoase mai multe loturi separate, iar participantul care a depus acontul nu a cîștigat lotul pentru care a depus cerere şi acont, el poate fi admis la licitarea următoarelor loturi dacă acontul depus nu este mai mic de 5% din prețul următorului lot.

93. Art.136 alin. (1)-(3) din Codul de executare prevede că, în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitație trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmește procesul-verbal al licitației, transmite instanței de judecată în a cărei circumscripție se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitației. În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfășurării licitației, pronunțând în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeași încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate asupra bunului vândut la licitație, 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.

94. La caz, Colegiul civil notează că, executorul judecătoresc Svetlana Guțu a preluat de la executorul judecătoresc Nicolae Pașa spre executare silită documentele executorii nr.2-251/14 din 6 februarie 2014, emis de către Judecătoria Chișinău, sediul Centru, prin care s-a dispus încasarea sumei de 12 000 Euro și 500 lei de la Elena Gurschi în beneficiul lui Ivan Caraman și nr.2-538/17 din 4 iulie 2017, emis de către Judecătoria Chișinău, sediul Centru, prin care s-a dispus încasarea sumei de 7 776,08 Euro și 17 877,90 lei de la Elena Gurschi în beneficiul creditorului Cornelia Russu.

95. Conform ordinului Ministerului Justiției din 27 ianuarie 2023, executorul judecătoresc Svetlana Guțu a preluat spre executare toate dosarele aflate în gestiunea executorului judecătoresc Nicolae Pașa, respectiv și obligațiunile de a continua procedura de comercializare a bunurilor.

96. La data de 16 aprilie 2024, executorului judecătoresc Svetlana Guțu i-a fost înaintat spre executare și documentul executoriu nr. 1a-2146/16 din 04 aprilie 2019, emis de către Curtea de Apel Chișinău, prin care s-a dispus încasarea sumei de 140000 Euro de la Elena Gurschi în beneficiul lui Maxim Moldavschi.

97. Conform materialelor procedurilor de executare, după intentarea procedurilor de executare, în scopul asigurării documentului executoriu, au fost aplicate interdicții conform încheierii privind asigurarea executării la Departamentul Cadastru al ASP, Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept al ASP, Departamentul înmatriculare a mijloacelor de transport și calificare a conducătorilor auto al ASP, BC „Mobiasbanca” SA, BC „Moldova-Agroindbank” SA, BC „Moldindconbank” SA, BC „Eximbank” SA, BC

„Victoriabank” SA, BC „ProCreditBanc” SA, BC „Energbank” SA, BC „Eurocreditbank” SA, BC „FinComBank” SA, BC „Comerțbank” SA, BC „BCR Chișinău” SA.

98. În cadrul procedurii de executare preluată de la executorul judecătoresc Nicolae Pașa s-a constatat că, debitorul Elena Gurschi nu a achitat datoria în beneficiul creditorului Ivan Caraman, în legătură cu faptul dat în cadrul procedurii de executare a fost întocmit procesul-verbal de sechestru nr. 019-888R/21 din 20 octombrie 2021 pe bunul imobil - teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, 55% și încăpere locativă cu nr. cadastral 0100201.471.002, cu suprafața de 33,9 m. p.

99. Prezentul proces-verbal împreună cu încheierea privind primirea spre executare nr. 019-1699/14 din 9 aprilie 2014, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, au fost expediate la adresa de domiciliul a debitorului Elena Gurschi, conform fișei din baza de date acces web și a documentului executoriu, mun. Chișinău str. Ciocîrliei, nr.55, ap. 2, care au fost restituite executorului judecătoresc cu mențiunea „Casa demolată”.

100. Conform extraselor din baza de date ASP-Cadastru, s-a constatat că, asupra bunurilor nominalizate sunt înregistrate interdicții la înstrăinare și de către alți executori judecătorești.

101. În urma aplicării procedurii de înștiințare stabilită conform art. 31 din Codul de executare, la urmărirea bunurilor imobile ale debitorului s-au alăturat mai mulți executori judecătorești, însă nu toți.

102. Conform dispoziției nr.12 din 17 martie 2022, emisă de către Camera teritorială Centru al executorilor judecătorești, s-a dispus de a soluționa conflictul de competență prin efectuarea unei singuri executări silite în privința bunului nominalizat de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa.

103. La fel, asupra bunurilor nominalizate au fost înregistrate interdicții la înstrăinare și de către procurorul anticorupție, Ina Frunză-Bargan și încheierea instanței de judecată.

104. În urma interpelării IP Cadastru, executorul judecătoresc a recepționat actele în baza cărora au fost înregistrare interdicțiile, iar examinând actele eliberate s-a constatat că, una din măsurile de asigurare aplicate prin încheierea instanței de judecată au fost aplicate în favoarea creditorului urmăritor Ivan Caraman.

105. Cea de a doua măsură de asigurare aplicată prin încheierea instanței de judecată, a fost aplicată la cererea Nataliei Frunze, prezenta acțiune fiind respinsă ulterior, fapt confirmat prin decizia nr. 2a-3910/10 din 2 decembrie 2012, emisă de către Curtea de Apel Chișinău.

106. În prezent, executorul judecătoresc a recepționat actele (hotărâri, încheieri, sentință) pe marginea dosarului penal, care au stat la baza aplicării interdicției la înstrăinare conform ordonanței din 27 februarie 2013, emisă de

procurorul anticorupție, Ina Frunză-Bargan și, respectiv, au fost somate părțile acestuia conform art.31 din Codul de executare, despre posibilitatea alăturării la urmărirea bunurilor debitorului, fapt confirmat prin avizele de recepție și extrasul din Monitorul Oficial.

107. La fel, prin decizia nr. la-2146/16 din 4 aprilie 2019, emisă de către Colegiul penal al Curții de Apel Chișinău, debitorul a fost condamnat cu pedeapsă sub formă de închisoare pe un termen de 14 ani.

108. În legătură cu cele menționate mai sus, în adresa UNEJ a fost înaintată interpelare în vederea stabilirii locului de detenție a debitorului.

109. Drept răspuns, UNEJ a comunicat faptul că, Elena Gurschi a fost eliberată din penitenciar la data de 22 septembrie 2015, fapt care denotă lipsa debitorului pe teritoriul RM.

110. Din materialele procedurii de executare preluate de la executorul judecătoresc Nicolae Pașa nu a fost posibil de constatat faptul familiarizării debitorului cu actele procedurale (încheierea privind primirea spre executare și procesul-verbal de sechestru).

111. Reieșind din cele menționate, la adresa de domiciliu a debitorului, conform fișei din baza de date acces web și a documentului executoriu, mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, ap. 2, prin intermediul Poșta Moldovei cu aviz de recepție, a fost expediată încheierea privind primirea spre executare nr. 019-1699/14 din 9 aprilie 2014, actul de preluare nr. 074P-788r/23 din 27 ianuarie 2024 și copia procesului- verbal de sechestru nr. 019-888R/21 din 20 octombrie 2021, care până în prezent nu au fost restituite executorului judecătoresc.

112. În condițiile art.129 din Codul de executare, executorul judecătoresc, conform anunțului nr. 074P-766r/24 din 28 noiembrie 2024, a dispus desfășurarea licitației pentru data de 24 decembrie 2024, ora 11:00, în vederea comercializări bunului imobil: 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr.55, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi, la prețul de 2 380 000 lei.

113. Conform art. 132 alin. (1) din Codul de executare, prețul inițial al bunurilor scoase la licitație este cu 20 % mai mic decât cel stabilit la evaluarea lor, indicat în procesul-verbal de sechestrare a bunurilor sau, după caz, în raportul de evaluare a acestora. La cererea creditorului, executorul judecătoresc poate accepta ca prețul inițial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului.

114. În astfel de circumstanțe, prețul bunului scos la licitație, ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr. 55, a constituit 2 290 000 lei.

115. Prezentul anunț a fost expediat la adresa de domiciliu al debitorului Natalia Gurschi, prin scrisoare recomandată cu aviz de recepție, care a fost restituit

executorului judecătoresc cu mențiunea „plecat”, acesta fiind publicat și în Monitorul Oficial.

116. Concomitent, prezentul anunț împreună cu scrisoare de însoțire au fost expediate în adresa executorilor judecătorești conexați, în vederea informării tuturor creditorilor, fapt confirmat prin extrasul din @mail.ru. De asemenea, a fost familiarizat și coproprietarul despre dreptul de preemțiune la un preț egal în conformitate cu art. 552 din Codul civil - dreptul de preemțiune.

117. Până la data de 23 noiembrie 2024 au fost înregistrați doi participanți.

118. La data 24 decembrie 2024, s-au prezentat Aurelian Pasecinic, a. n. 01 ianuarie 1972 și Ivan Caraman, a. n. 20 iulie 1969, coproprietarul bunului expus la licitație, pentru a participa la adjudecarea bunului imobil, ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei,55, fapt confirmat prin încheierea nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024 privind înregistrarea participanților prezenți la licitație.

119. Conform procesului-verbal al licitației Partea-1 nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024, prețul inițial pentru comercializarea bunului nominalizat constituie 2 290 000 lei, iar pasul de ridicare - 20 000 lei.

120. Conform procesului-verbal al licitației Partea-2 nr. 074P-766r/24 din 24 decembrie 2024, participantul Ivan Caraman, a. n. 20 iulie 1969, coproprietarul bunului expus la licitație, a câștigat bunul imobil ce constă din 55% din teren pentru construcții cu nr. cadastral 0100201.471, cu suprafața de 0,0708 ha, situat în mun. Chișinău, str. Ciocîrliei, nr. 55 și aparține cu drept de proprietate debitorului Elena Gurschi, la prețul 2 370 000 lei.

121. Adjudecătorului i s-a adus la cunoștință că, potrivit art. 137 din Codul de executare, termenul de achitare integral a lotului constituie 10 zile după încheierea licitației, respectiv până la 2 ianuarie 2025.

122. Conform art. 117 alin. (1) și (2) din Codul de executare, evaluarea bunurilor supuse sechestrului se efectuează de către executorul judecătoresc la prețurile medii de piață din localitatea respectivă. Executorul judecătoresc este obligat să înștiințeze în scris părțile despre faptul determinării valorii bunurilor supuse sechestrului și să explice dreptul acestora de a apela la un evaluator în cazul în care nu sunt 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.

123. Instanța de recurs notează, în adresa debitorului a fost expediate copia procesului-verbal de sechestru și copia raportului de evaluare, însă plicul cu aviz de recepție a fost returnat la biroul executorului judecătoresc cu mențiunea pe cotorul plicului ”casa demolată”.

124. În circumstanțele enunțate, Colegiul conchide că, instanța de fond s-a pronunțat asupra demersului executorului judecătoresc Guțu Svetlana cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.074-671r/26 din 23 februarie 2026 privind comercializarea bunului imobil și anularea interdicțiilor, însă nu a elucidat pe deplin toate circumstanțele cauzei, și nu a verificat dovada recepționării de către debitor a procesului-verbal de sechestru precum și a actului de evaluare.

125. Or, prima instanță urma să verifice în cadrul unei ședinței de judecată, în baza materialelor procedurii de executare, la ce dată debitorul a recepționat procesul-verbal de sechestru, dacă a fost contestat procesul-verbal de sechestru în termenul acordat de 7 zile, dovada imposibilității de a aduce la cunoștință a raportului de evaluare sau expedierii în adresa debitorului a raportului de evaluare a bunului imobil și a explicării dreptului de a apela la un evaluator în cazul în care nu este de acord cu valoarea bunului determinată de către executor. Mai mult, în situația în care instanța de judecată a stabilit că de către executorul judecătoresc nu a anexat la demers încheierea cu privire la organizarea licitației publice pentru data de 23 februarie 2026, ora 09:00 urma să elucideze acest fapt apoi să constate că în lipsa unei astfel de încheieri a publicat anunțul despre petrecerea licitației în Monitorul Oficial.

126. În formula enunțată, Colegiul civil stabilește că, instanța de fond urmează să verifice cele invocate supra, motiv din care cauza urmează a fi restituită la rejudecare.

127. Prin prisma acestor raționamente, ținând cont de faptul că, cererea de recurs este întemeiată, iar erorile comise de către instanța de fond nu pot fi corectate de către instanța de recurs, Colegiul judiciar ajunge la concluzia de a casa încheierea recurată, cu restituirea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

128. În conformitate cu prevederile art.427 lit. b), art.428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ, -

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de executorul judecătoresc Svetlana Guțu.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 20 martie 2026, emisă în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Svetlana Guțu cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.074-671r/26 din 23 februarie 2026 privind comercializarea bunului imobil și anularea interdicțiilor, cu restituirea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii: Serghei Dimitriu

Hristina Craveț