Prima instanţă: Judecătoria Chișinău (sediul Centru) dosarul nr. 2r-2722/23
Judecător: Maria Țurcan 2-23096463-02-25r-03082023

DECIZIE

09 noiembrie 2023 mun. Chişinău

Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios administrativ
al Curţii de Apel Chişinău

în componența:
Președintele completului, judecătorul Anatol Pahopol
judecătorii Ruxanda Pulbere şi Ala Malîi

examinând, fără citarea părților, cererea de recurs declarată de avocat Sergiu Graur în interesele a *****împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.07.2023, emisă la demersul executorului judecătoresc ***** privind confirmarea procesului-verbal al licitației din data de 20.06.2023, -

CONSTATĂ:

Circumstanțele cauzei:

La data de 04.07.2023 executorul judecătoresc ***** s-a adresat în instanța de judecată cu demersul privind confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 20.06.2023.

În motivarea demersului a indicat că în cadrul procedurii de executare la executorul judecătoresc, *****se află documentul executoriu - titlului executoriu nr.2c-347/2021 din 04.11.2021, emis de către Judecătoria Chişinău (sediul Centru) privind încasarea sumei de 192878, 31 MDL de la *****în contul creditorului *****.

Prin încheierea nr.177-746/2022 din 22.06.2023, a fost intentată procedura de executare, debitorului i-a fost acordat termenul de 15 zile pentru executarea documentului executoriu, de asemenea a fost obligat să se prezinte pentru data de 12.07.2022, ora 10:00, în vederea stabilirii modului de executare a documentului executoriu.

Încheierea de intentare a fost expediată debitorului *****prin intermediul Oficiului Poştal, pe adresa: ***** şi a fost recepţionată de către debitor la data de 27.06.2022, conform avizului poştal de recepţie nr.DS8006700781AS, însă debitorul *****nu a executat documentul executoriu în termenul acordat de 15 zile şi nici nu a contestat actele executorului judecătoresc.

În conformitate cu prevederile art.63 Cod de Executare al RM, în baza

încheierii nr. 177-746/2022 din 22.06.2022, au fost interpelate instituţiile financiar-bancare, ca răspuns s-a stabilit că debitorul *****, nu deţine mijloace băneşti în conturile sale bancare, conturile bancare fiind sechestrate şi de către alţi executori judecătoreşti.

În continuare a indicat că în urma măsurilor de executare întreprinse, sa stabilit că debitorul *****nu deţine mijloace băneşti, deţine mijlocul de transport BOBCAT753 și mai multe bunuri imobile, astfel prin încheierea nr. 177-746/2022 din 22.06.2022, a fost aplicată interdicţia de înstrăinare asupra bunurilor imobile ce aparţin cu drept de proprietate *****.

La data de 04.08.2022 debitorul a depus cerere prin care solicită ridicarea interdicţiilor aplicate asupra apartamentelor indicate în cerere, de asemenea a solicitat achitarea eşalonată a datoriei lunare a cîte cel puţin 10 000 lei. Pentru asigurarea executării documentului executoriu, s-a considerat necesar aplicarea sechestrului asupra bunului imobil cu numărul cadastral *****.

În baza procesului-verbal de sechestru nr. 177-759/2022 din 18.10.2022, cu respectarea prevederilor art. 115 al. (3) Cod de Executare al RM, a fost sechestrat bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****, ce aparţine proprietate *****, în prezenţa administratorului *****, *****

În conformitate cu prevederile art. 115 alin. (9) Cod de Executare, prin încheierea nr. 177-746/2022 din 21.10.2022, a fost efectuată înregistrarea de stat, menţiunea cu privire la întocmirea procesului-verbal de sechestru din 18.10.2022.

În procesul executării, bunul imobil cu numărul cadastral ***** situat pe adresa: *****, a fost evaluat de către ***** la preţul de 1458000 lei.

Conform bazei de date Î.S Cadastru, s-a stabilit că asupra bunului imobil sunt aplicate interdicții de către executorul judecătoresc *****.

În conformitate cu art.100, art. 101 Cod de Executare al RM, în baza somaţiei nr. 177-746/2022 din 20.12.2022, executorul judecătoresc ***** a fost somată să se alăture la urmărirea bunului imobil sechestrat iar prin scrisoarea nr.004s-119r; 120r/23 din 23.06.2023, executorul judecătoresc ***** s-a alăturat la urmărirea bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat pe adresa: *****

A indicat și faptul că debitorul *****, prin intermediul administratorului ***** a manifestat un comportament de eschivare de la executarea documentului executoriu, prin neefectuarea cărorva achitări în perioada 01.11.2022 - februarie 2023, restanţa sumei debitoriale constituind suma de 120679 lei, s-a considerat necesar organizarea licitaţiei cu privire la vînzarea bunului imobil sechestrat.

Prin încheierea nr.177-746/22 din 13.02.2023, a fost stabilită licitaţia pentru data de 07.03.2023 ora 10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa: *****, fiind expediată debitorului *****la data de 13.02.2023 şi recepţionată la data de 23.02.2023, conform avizului poştal de recepţie nr.DS8006701605AS.

Suplimentar, în temeiul art.67 al. (4) Cod de Executare al RM, debitorul

*****a fost informat și prin intermediul Monitorului Oficial al RM nr.45-48 (8551-8554) din 17.02.2023, despre organizarea licitaţiei publice pe adresa: str. A.Puşkin 22, et.3, of.316, pentru data de 07.03.2023, ora 10:00 cu privire la vînzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: mun. Chişinău, str. I. Zaikin 51. Anunţul cu privire la organizarea licitaţiei a fost publicat în temeiul art.129 Cod de Executare al RM, în Monitorul Oficial nr.45-48 (8551-8554) din 17.02.2023, cu respectarea termenului de 15 zile de la publicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****

Bunul imobil a fost scos la vînzare conform art.132 Cod de Executare al RM, la preţul iniţial stabilit la 20% mai mic decît cel de la ultima licitaţie (1458000 lei - 20% = 1166400 lei).

Prin procesul-verbal din 07.03.2023, licitaţia a fost declarată că nu a avut loc din motiv că nu s-a înregistrat nici un participant. În conformitate cu prevederile art.140 alin. (3) Cod de Executare al RM, prin Notificarea nr. 177- 746/2022 din 10.03.2023, creditorul a fost informat despre dreptul de a prelua bunul în contul achitării parțiale a creanţei, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie de 1166400 lei, după achitarea cheltuielilor de executare.

Din motiv că creditorul nu a exprimat interes în preluarea bunului, în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) lit.a), art.140 Cod de Executare al RM, în baza încheierii nr. 177-746/2022 din 17.03.2023, a fost stabilită licitaţia repetată pentru data de 20.04.2023 ora 10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: m*****, încheierea de stabilire a licitaţiei nr. 177-746/2022 din 17.03.2023, a fost înmînată debitorului *****, prin intermediul administratorului ***** la data de 17.03.2023. Actele: 1. procesul-verbal din 07.05.2023, prin care licitaţia a fost declarată că nu a avut loc; 2.încheierea privind organizarea licitaţiei pentru data de 17.03.2023; 3. notificarea din 17.03.2023, conform căreia debitorul a fost informat despre dreptul de a vinde bunul imobil sechestrat, la un preț care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în raportul de evaluare, cu condiţia virării sau vărsării sumelor, obţinute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, au fost aduse la cunoştinţă debitorului *****, prin intermediul administratorului ***** la data de 17.03.2023.

Bunul imobil a fost scos la licitaţia repetată conform art.132 Cod de Executare al RM, la preţul iniţial stabilit la 10% mai mic decît cel de la ultima licitaţie (1166400 lei -10%= 1 049 760 lei). Anunţul cu privire la organizarea licitaţiei repetate a fost publicat în temeiul art. 129 Cod de Executare al RM, Monitorul Oficial nr. 147-150 (8653-8656) din 28.04.2023, cu respectarea termenului de 15 zile la publicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****

Prin procesul-verbal din 20.04.2023, licitaţia a fost declarată că nu a avut loc din motiv că nu s-a îregistrat nici un participant. În conformitate cu prevederile art. 140 alin. (3) Cod de Executare al RM, prin Notificarea nr. 177- 746/2022 din

21.04.2023, creditorul a fost informat despre dreptul de a prelua bunul în contul achitării parţiale a creanței, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie de 1049760 lei, după achitarea cheltuielilor de executare.

Din motiv că creditorul nu a manifestat interes în preluarea bunului, în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (l) lit. a), art.140 Cod de Executare al RM, în baza încheierii nr. 177-746/2022 din 03.05.2023, a fost stabilită licitaţia repetată pentru data de 31.05.2023 ora 10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr. cadastral imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa: *****.

Încheierea de stabilire a licitaţiei nr. 177-746/2022 din 03.05.2023, a fost expediată debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 05.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 16.05.2023. Actele: procesul-verbal din 20.04.2023, prin care licitaţia a fost declarată că nu a avut loc; încheierea privind organizarea licitaţiei pentru data de 03.05.2023; notificarea din 03.05.2023, conform căreia debitorul a fost informat despre dreptul de a vinde bunul imobil sechestrat, la un preț care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în raportul de evaluare, cu condiţia virării sau vărsării sumelor, obţinute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, au fost expediate debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 05.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepție data de 16.05.2023.

Bunul imobil a fost scos la licitaţia repetată conform art. 132 Cod de Executare al RM, la preţul iniţial stabilit la 10 % mai mic decît cel de la ultima licitaţie (1049760 lei -10%= 944 784 lei). Anunțul cu privire la organizarea licitaţiei repetate a fost publicat în temeiul art. 129 Cod de Executare al RM, în Monitorul Oficial nr. 147-150 (8653-8656) din 28.04.2023, cu respectarea termenului de 15 zile de la ridicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****

Din motive de imposibilitate de a desfăşura licitaţia pentru data de 31.05.2023, prin încheierea nr. 177-746/2022 din 29.05.2023, executorul judecătoresc *****a amînat licitaţia din 31.05.2023 şi a stabilit o noua dată cu privire la organizarea licitaţiei privind vînzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****. Încheierea de amînare a licitaţiei din 29.05.2023, a fost expediată debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 30.05.2023 şi a fost recepţionată co3nform avizului poştal de recepţie la data de 07.06.2023.

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) lit. a), art. 140 Cod de Executare al RM, în baza încheierii nr. 177-746/2022 din 29.05.2023, a fost stabilită licitaţia repetată pentru data de 20.06.2023 ora10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr. cadastral imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa: ***** Încheierea de stabilire a licitaţiei nr.177-746/2022 din 29.05.2023, a fost expediată debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data 30.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 07.06.2023. Actele: 1. încheierea privind organizarea licitaţiei pentru data de 20.06.2023; 3. notificarea din

29.05.2023, conform căreia debitorul a fost informat despre dreptul de a vinde bunul imobil sechestrat, la un preţ care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în raportul de evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor, obţinute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, au fost expediate debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 30.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 07.06.2023.

Bunul imobil a fost scos la licitaţia repetată conform art. 132 Cod de Executare al RM la acelaşi preţ stabilit la licitația amînată. Anunțul cu privire la organizarea licitaţiei repetate a fost publicat în temeiul art. 129 Cod de Executare al RM, în Monitorul Oficial nr.182-185 (8688-8691) din 02.06.2023, cu respectarea termenului de 15 zile de la publicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc ***** La licitaţia organizată pentru data de 20.06.2023, au fost înregistraţi 3 (trei) participanţi: *****, or. ***** *****; *****

Conform procesului-verbal al licitaţiei din 20.06.2023, bunul expus la licitaţie a fost vândut la prețul de 1006000 lei, cîştigător fiind declarat ***** Adjudecătorul, *****, a achitat integral costul bunului, consemnînd costul lotului la data de 21.06.2023, la contul executorului judecătoresc *****, cu respectarea termenului legal de 10 zile.

Procesul-verbal al licitaţiei din 20.06.2023, a fost expediat debitorului *****, prin intermediul administratorului ***** la data de 21.06.2023, prin intermediul aplicaţiei ”viber” la numărul 068208888, prin intermediul poştei electronice şi prin intermediul Oficiului Poștal.

A solicitat executorul judecătoresc ***** confirmarea procesului-verbal al licitației din data de 20.06.2023, privind vînzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****, întru executarea documentului executoriu, titlului executoriu nr. 2c-347/2021, din 04.11.2021, emis de către Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea sumei de: 192878,31 MDL de la *****(IDN: *****) în contul creditorului *****.

<u>Poziția instanței de fond:</u>

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.07.2023, s-a respins ca nefondate obiecțiile reprezentantului debitorului *****, avocatul Graur Sergiu, prin care a solicitat respingerea demersului executorului judecătoresc ***** privind confirmarea procesului-verbal al licitației, s-a admis demersul executorului judecătoresc ***** privind confirmarea procesului-verbal al licitației și s-a confirmat procesul-verbal al licitației nr.177-746/2022 din 20.06.2023, privind vînzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****, întru executarea documentului executoriu, titlului executoriu nr. 2c347/2021, din 04.11.2021, emis de către Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea sumei de 192878,31 MDL de la *****(IDNO *****) în contul creditorului *****. Încheierea servește

temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele adjudecătorului *****, IDNP*****.

Solicitarea recurentului:

La 21.07.2023 avocatul Sergiu Graur în interesele a *****a depus recurs împotriva încheierii din 14.07.2023, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii contestate și emiterea unei noi decizii, prin care să fie respins demersul privind confirmarea procesului-verbal de licitație din 20.06.2023.

Argumentele părților:

În motivarea recursului a indicat că, cu circumstanțele invocate în încheierea emisă nu este de acord, consideră că este lipsită de suport juridic, pasibilă de a fi anulată, cu pronunțarea unei noi soluții.

A comunicat prin cererea de recurs depusă că în cadrul acțiunilor întreprinse a fost blocată activitatea debitorului, iar executorul a aplicat interdicție asupra tuturor imobililor existente, inclusiv şi a investitorilor, persoane terțe procedurii de executare.

A menționat că necătând la faptul blocării conturilor bancare, ***** a continuat cu greu, dar să-şi execute obligațiile asumate, iar din informația prezentată de către executor debitorul având achitat la 17.03.2023 suma de 81370 lei, iar la data de 14.06.2023, a mai achitat suma de 40000 lei, în total fiind virați pe contul executorului 121370,00 lei. Fapt ce nu a fost indicat nici într-un act, în continuare executorul judecătoresc în demersurile emise, face referire la datoria conform hotărârii, dar nu cea care a rămas de fapt.

A menționat că prin cererea din 04.08.2022 avocatul Graur Sergiu, a solicitat acordul executorului şi a creditorului de a achita suma de 10000 lei la contul executorului şi a menține sechestru pe bunul imobil *****, care la acel moment valora 2892770,00 lei.

În continuare a indicat că în prealabil având o înțelegere de a începe achitările în numerar prin intermediul executorului judecătoresc, în aceiași zi la data de 04.08.2022, a achitat prima suma de 30000 lei, după care a urmat la 23.08.2022 - 20000 lei, 09.09.2022 - 20000 lei, 10.10.2022 - 10000 lei, iar ulterior fiind şi o distribuire a mijloacelor bănești de către alt executor prin alăturare. Din sensul cererii scrise şi acceptate de creditor şi executorul judecătoresc, debitorul ***** a executat obligațiile în tocmai, achitând câte 10000 lei chiar şi anticipat. Debitorul fiind la zi cu achitările iar o notă informativă la materialele procedurii de executare privind dezacordul cu propunerea de achitare a sumei de 10000 lei lunar, nu se regăsește.

Indică că în contextul în care se înteţeau problemele la companie din cauza imposibilității investitorilor de a-şi înregistra dreptul de proprietate asupra imobilelor cumpărate din cauza sechestrelor, în prealabil a discutat cu executorul judecătoresc şi a solicitat acordul de a întocmi un raport de evaluare iar la 22.09.2022 a fost întocmit raportul de evaluare nr. 205/EXJ, prin care sa stabilit că la data respectivă valoarea

bunului sechestrat constituie suma de 1458000 lei și pentru siguranța creditorului, a acceptat la data de 18.10.2022 întocmirea procesului-verbal de sechestru asupra imobilului în litigiu. Drept urmare, la 21.10.2022 au fost anulate toate restricțiile asupra tuturor imobilelor.

Prin urmare, considerând că există înțelegerea de achitare prestabilită, ulterior au fost informați de către un alt executor că este anunț de petrecere a licitației privind vânzarea bunului imobil respectiv.

La data de 06.03.2023 debitorul către executorul judecătoresc a înaintat o cerere prin care se informează despre faptul grevării acestui apartament cu contractul de investiții nr. 3/Z din 06.08.2018, înregistrat şi autentificat cu nr. 2337 din 06.08.2018, de către notarul, Daniela Ţurcan, totodată solicitând anularea petrecerii licitației (contractul de investiții a fost anexat la respectiva cerere), iar necătând la circumstanțele noi apărute, executorul judecătoresc a continuat deliberat, cu intenție directă şi indirectă, încălcarea normelor de drept material şi procedural, inclusiv normele imperative ale legii, cu regret făcând jocul unui cerc restrâns de persoane.

La data de 18.10.2022, a fost întocmit procesul-verbal de sechestru asupra apartamentului în litigiu, iar încheierea cu privire la numirea primei licitații a fost emisă la 30.01.2023, la cererea creditorului. Deci imobilul a fost sechestrat în prezența debitorului, ultimul fiind deacord, nu a contestat în termen de 7 zile procesul-verbal de sechestru. Iar executorul judecătoresc avea obligația să înceapă procedura de vânzare cel târziu la data de 29.10.2022. Ca timp, executorul contrar codului de executare a depășit termenul de expunere la vânzare a bunului sechestrat cu 3 luni.

La caz, prin cererea din 06.03.2023, de către debitor, executorul judecătoresc a fost informat despre faptul grevării acestui apartament cu contractul de investiții nr. 3/Z din 06.08.2018, înregistrat și autentificat cu nr. 2337 din 06.08.2018.

Aflând acest lucru, executorul nici nu a binevoit să informeze persoana interesată/terță despre expunerea la licitație a respectivului imobil. Or, reieșind din contract, persoana respectivă are calitate de investitor care a dat naștere la drepturi şi obligații în temeiul contractului menționat.

Analizând procesul - verbal de licitație, constată lipsa unor elemente esențiale a unui proces-verbal. În partea întâi a procesului-verbal, tabelul numărul 1, lipsește prețul de ridicare/pasul stabilit de către executorul judecătoresc, în cazul nostru 10000 lei. Mai mult ca atât în același tabel se regăsește suma/prețul inițial de vânzare, însă în sensul articolului precizat, alături de pasul de ridicare se indică prețul cu care va începe a 2-a a procesului-verbal, executorul judecătoresc indică că prețul de pornire constituie 946000 lei. Deci în același proces-verbal prețul de pornire a licitației diferă, respectiv este o discrepanță între sume. În partea a 2-a a procesului-verbal, legiuitorul a prevăzut expres că este necesară semnătura adjudecătorului. Un element cheie pentru valabilitatea procesului-verbal, sau încălcarea normei imperative atrage în sine nulitatea actului/procesului-verbal. Necătând la toate încălcările evidente admise de către executorul judecătoresc, la data 04.07.2023, a fost înaintat demersul privind

confirmarea procesului - verbal de petrecere a licitației. În termenul indicat de către instanța de judecată, 24 ore, recurentul a depus obiecții/referința asupra demersului respectiv.

La data de 14.07.2023, conform informației de pe portalul instanței de judecată, a fost admis demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal de licitație. Despre admiterea demersului a aflat de pe pagina oficială a instanței de judecată la data de 19.07.2023. Până la ziua întocmirii prezentului recurs, nu a fost informați de către instanță despre soarta dosarului şi nici despre soluția emisă de către instanță. Nu a primit încheierea recurată nici prin poștă şi nici prin intermediul poștei electronice, nici verbal.

Cu soluția instanței nu sunt de acord, fapt care reiese şi din recursul înaintat. Consideră că instanța a examinat superficial demersul, nu a atras atenția sau nu a vrut să atragă atenția asupra obiecțiilor invocate de către recurent. Încălcările admise în cadrul procedurii de executare nu pot fi tolerate, or lipsa elementelor esențiale a procesului-verbal de licitație şi a încălcării termenelor de procedură care sunt prevăzuți expres în Codul de executare, duce nemijlocit la anularea licitației şi consecutive la anularea rezultatelor ei, ori la caz instanța de fond urma să respingă demersul înaintat de către executorul judecătoresc, având în vedere viciile de procedură admise de către executorul judecătoresc.

A solicitat admiterea cererii de recurs din motivele invocate.

<u>Termenul de declarare a recursului:</u>

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

Colegiul civil constată că, încheierea instanței de fond a fost emisă la 14.07.2023, astfel prin depunerea cererii de recurs la 21.07.2023, recurentul a respectat termenul procesual prevăzut în art. 425 CPC.

<u>Aprecierea instanței de recurs:</u>

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii contestate, prin prisma motivelor invocate de recurent, raportate la actele și circumstanțele cauzei, Colegiul conchide că soluția oferită de prima instanță este neîntemeiată și neargumentată, fiind în contradicție cu normele de drept incidente speței, iar recursul este întemeiat și urmează a fi admis din următoarele motive.

În conformitate cu art. 427 lit. c) CPC, Instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parțial încheierea, soluționând prin decizie problema respectivă.

Din materialele cauzei rezultă că, prin titlu executoriu nr.2c-347/2021, din 04.11.2021, emis de către Judecătoria Chişinău (sediul Centru) s-a dispus încasarea sumei de 192878.31 MDL de la *****în contul creditorului ***** (f.d.12).

Prin încheierea executorului judecătoresc ***** nr. 177-746/2022 din 22.06.2023, a fost intentată procedura de executare în baza titlului executoriu sus menționat (f.d. 13), recepţionată de către debitor la data de 27.06.2022. (f.d. 14).

Prin încheierea executorului judecătoresc ***** nr. 177-746/2022 din 22.06.2022, au fost interpelate instituţiile financiar-bancare, iar ca răspuns s-a stabilit că debitorul *****, nu deţine mijloace băneşti în conturile sale, acestea fiind sechestrate şi de către alţi executori judecătoreşti. Debitorul deţine mijlocul de transport BOBCAT753 și mai multe bunuri imobile (f.d. 15).

Prin încheierea executorului judecătoresc ***** nr. 177-746/2022 din 22.06.2022, a fost aplicată interdicţia de înstrăinare asupra bunurilor imobile ce aparţin cu drept de proprietate *****(f.d. 17-26).

La data de 04.08.2022, debitorul a depus o cerere prin care a recunoscut datoria față de creditorul ***** și a indicat că doreste să o achite, iar în acest sens a propus un grafic de achitare a câte cel puțin 10000 lei lunar la contul executorului judecătoresc, iar în cazul refuzului cererii, a solicitat menținerea sechestrului asupra bunului imobil cu numărul cadastral 0100417.649.03.0014, valoarea căruia conform ultimei evaluări a fost stabilită suma de 2892770 lei (f.d. 33).

În cadrul procedurii de executare, reprezentantul *****a depus cerere, prin care a solicitat menținerea sechestrului în scopul asigurării procedurii de executare pe imobilul nr. cadastral ***** și ridicarea interdicțiilor asupra conturilor bancare a companiei (f.d. 38).

La data de 06.10.2022 executorul judecătoresc ***** a expediat în adresa *****și ***** scrisoare în care a menționat că în scopul executării documentului executoriu, executorul judecătoresc, *****, în baza prevederilor art. 115 CEx RM, obligă părțile, debitorul *****și creditorul *****, să participe la acțiunile procesuale de aplicare a sechestrului asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorului *****(IDN: *****), situat pe adresa or. Chișinău, str, Ivan Zaikin 51, care vor avea loc la data de 18.10.20-22, ora 11:00 (f.d. 46).

În baza procesului-verbal de sechestru nr. 177-759/2022 din 18.10.2022, a fost sechestrat bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****, ce aparţine cu drept de proprietate *****, în prezenţa administratorului *****, ***** (f.d. 50).

Prin încheierea executorului judecătoresc ***** nr. 177-746/2022 din 21.10.2022, a fost efectuată înregistrarea de stat, menţiunea cu privire la întocmirea procesului- verbal de sechestru din 18.10.2022. (f.d.48-49).

Potrivit raportului de evaluare nr. 205/EXJ bunul imobil cu numărul cadastral ***** situat pe adresa: *****, a fost evaluat de către ***** la preţul de 1458000 lei (f.d. 52-60).

În baza somaţiei nr. 177-746/2022 din 20.12.2022, executorul judecătoresc ***** a fost somată să se alăture la urmărirea bunului imobil sechestrat. (f.d. 81), iar prin scrisoarea nr.004s-119r; 120r/23 din 23.06.2023, executorul judecătoresc *****

s-a alăturat la urmărirea bunului imobil cu nr.cadastral *****, situat pe adresa: ***** (f.d. 83)

Prin urmare, avînd în vedere că în cadrul procedurii de executare s-a stabilit faptul că restanţa sumei debitoriale este de 120 679 lei, s-a considerat necesar organizarea licitaţiei cu privire la vînzarea bunului imobil sechestrat.

În baza încheierii nr.177-746/22 din 13.02.2023, a fost stabilită licitaţia pentru data de 07.03.2023 ora10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa: *****. (f.d. 84-85)

Încheierea de stabilire a licitaţiei nr. 177-746/22 din 13.02.2023, a fost expediată debitorului *****la data de 13.02.2023 şi recepţionată la data de 23.02.2023, conform avizului poştal de recepţie nr.DS8006701605AS. (f.d. 89-90) Suplimentar, în temeiul art.67 al.(4) Cod de Executare al RM, debitorul *****a fost informat și prin intermediul Monitorului Oficial al RM nr.45-48 (8551-8554) din 17.02.2023, despre organizarea licitaţiei publice pe adresa: str.A.Puşkin 22, et.3, of.316, pentru data de 07.03.2023, ora 10:00 cu privire la vînzarea bunului imobil cu nr.cad. *****, situat pe adresa: *****. Anunţul cu privire la organizarea licitaţiei a fost publicat în temeiul art.129 Cod de Executare al RM, în Monitorul Oficial nr.45-48 (8551-8554) din 17.02.2023, cu respectarea termenului de 15 zile de la publicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****(f.d. 86, 88) . Bunul imobil a fost scos la vînzare conform art.132 Cod de Executare al RM, la preţul iniţial stabilit la 20% mai mic decît cel de la ultima licitaţie (1458000 lei - 20% = 1166400 lei). Prin procesul-verbal din 07.03.2023, licitaţia a fost declarată că nu a avut loc din motiv că nu s-a înregistrat nici un participant. (f.d. 92) În conformitate cu prevederile art.140 alin.(3) Cod de Executare al RM, prin Notificarea nr. 177- 746/2022 din 10.03.2023, creditorul a fost informat despre dreptul de a prelua bunul în contul achitării parțiale a creanţei, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie de 1 166 400 lei, după achitarea cheltuielilor de executare. (f.d. 93)

Din motiv că creditorul nu a exprimat interes în preluarea bunului, în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) lit. a), art.140 Cod de Executare al RM, în baza încheierii nr. 177-746/2022 din 17.03.2023, a fost stabilită licitaţia repetată pentru data de 20.04.2023 ora 10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: m*****, încheierea de stabilire a licitaţiei nr. 177-746/2022 din 17.03.2023, a fost înmînată debitorului *****, prin intermediul administratorului ***** la data de 17.03.2023 (f.d. 100-101, 105, 103).

Din materialele anexate la demers rezultă că bunul imobil a fost scos la licitaţia repetată conform art.132 Cod de Executare al RM, la preţul iniţial stabilit la 10% mai mic decît cel de la ultima licitaţie (1166400 lei -10%= 1049760 lei) (f.d. 100-101). Anunţul cu privire la organizarea licitaţiei repetate a fost publicat în temeiul art. 129 Cod de Executare al RM, Monitorul Oficial nr. 108-111 (8614-8617) din 31.03.2023, cu respectarea termenului de 15 zile la publicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****(f.d. 102, 103-104). Prin procesul-verbal din 20.04.2023, licitaţia a

fost declarată că nu a avut loc din motiv că nu s-a înregistrat nici un participant (f.d. 106).

În conformitate cu prevederile art. 140 alin. (3) Cod de Executare al RM, prin Notificarea nr. 177- 746/2022 din 21.04.2023, creditorul a fost informat despre dreptul de a prelua bunul în contul achitării parţiale a creanței, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie de 1 049 760 lei, după achitarea cheltuielilor de executare (f.d. 107). Din motiv că creditorul nu a manifestat interes în preluarea bunului, în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (l) lit.a), art.140 Cod de Executare al RM, în baza încheierii nr. 177-746/2022 din 03.05. 2023, a fost stabilită licitaţia repetată pentru data de 31.05.2023 ora 10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr.cadastral imobil cu nr.cad. *****, situat pe adresa: ***** (f.d. 109-110). Încheierea de stabilire a licitaţiei nr. 177-746/2022 din 03.05.2023, a fost expediată debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 05.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 16.05.2023 (f.d. 114-115). Din materialele anexate la demers se constată că actele: 1. procesul-verbal din 20.04.2023, prin care licitaţia a fost declarată că nu a avut loc; 2. încheierea privind organizarea licitaţiei pentru data de 03.05.2023; 3. notificarea din 03.05.2023, conform căreia debitorul a fost informat despre dreptul de a vinde bunul imobil sechestrat, la un preț care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în raportul de evaluare, cu condiţia virării sau vărsării sumelor, obţinute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, au fost expediate debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 05.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepție data de 16.05.2023 (f.d. 115). Bunul imobil a fost scos la licitaţia repetată conform art. 132 Cod de Executare al RM, la preţul iniţial stabilit la 10 % mai mic decît cel de la ultima licitaţie (1049760 lei -10%= 944 784 lei). Anunțul cu privire la organizarea licitaţiei repetate a fost publicat în temeiul art. 129 CEx al RM, în Monitorul Oficial nr. 162-164 (8668-8670) din 12.05.2023, cu respectarea termenului de 15 zile de la ridicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****(f.d. 113). Din motive de imposibilitate de a desfăşura licitaţia pentru data de 31.05.2023, prin încheierea nr. 177-746/2022 din 29.05.2023, executorul judecătoresc *****a amînat licitaţia din 31.05.2023 şi a stabilit o noua dată cu privire la organizarea licitaţiei privind vînzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: ***** (f.d. 116).

Încheierea de amînare a licitaţiei din 29.05.2023, a fost expediată debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 30.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 07.06.2023. (f.d. 117)

În conformitate cu prevederile art. 139 alin. (1) lit. a), art. 140 Cod de Executare al RM, în baza încheierii nr. 177-746/2022 din 29.05.2023, a fost stabilită licitaţia repetată pentru data de 20.06.2023 ora10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr.cadastral imobil cu nr.cad. *****, situat pe adresa: ***** Încheierea de stabilire a licitaţiei nr.177-746/2022 din 29.05.2023, a fost expediată debitorului

*****, prin intermediul Oficiului Poştal la data 30.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 07.06.2023 (f.d. 124, 118-119). Din materialele anexate la demers se reține că actele: încheierea privind organizarea licitaţiei pentru data de 20.06.2023; notificarea din 29.05.2023, conform căreia debitorul a fost informat despre dreptul de a vinde bunul imobil sechestrat, la un preţ care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în raportul de evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor, obţinute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, au fost expediate debitorului *****, prin intermediul Oficiului Poştal la data de 30.05.2023 şi a fost recepţionată conform avizului poştal de recepţie la data de 07.06.2023 (f.d. 123-124).

Bunul imobil a fost scos la licitaţia repetată conform art. 132 CEx al RM, la acelaşi preț, stabilit la licitația amînată (f.d. 118-119). Anunțul cu privire la organizarea licitaţiei repetate a fost publicat în temeiul art. 129 CEx al RM, în Monitorul Oficial nr.182-185 (8688-8691) din 02.06.2023, cu respectarea termenului de 15 zile de la publicare şi afişat la biroul executorului judecătoresc *****(f.d. 120, 121-122). La licitaţia organizată pentru data de 20.06.2023, au fost înregistraţi 3 (trei) participanţi: *****; Bulmaga Ion, și ***** Conform procesului-verbal al licitaţiei din 20.06.2023, bunul expus la licitaţie a fost vândut la prețul de 1006000 lei, cîştigător fiind declarat ***** Adjudecătorul, *****, a achitat integral costul bunului, consemnînd costul lotului la data de 21.06.2023, la contul executorului judecătoresc *****, cu respectarea termenului legal de 10 zile. (f.d. 8-9, 140)

Procesul-verbal al licitaţiei din 20.06.2023, a fost expediat debitorului *****, prin intermediul administratorului ***** la data de 21.06.2023, prin intermediul aplicaţiei ”viber” la numărul 068208888, prin intermediul poştei electronice şi prin intermediul Oficiului Poștal. (f.d. 138-139, 137,134)

La data de 04.07.2023 executorul judecătoresc ***** s-a adresat în instanța de judecată cu demersul privind confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 20.06.2023.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.07.2023, s-a respins ca nefondate obiecțiile reprezentantului debitorului *****, avocatul Graur Sergiu, prin care a solicitat respingerea demersului executorului judecătoresc ***** privind confirmarea procesului-verbal al licitației, s-a admis demersul executorului judecătoresc ***** privind confirmarea procesului-verbal al licitației și s-a confirmat procesul-verbal al licitației nr.177-746/2022 din 20.06.2023, privind vînzarea bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****, întru executarea documentului executoriu, titlului executoriu nr. 2c347/2021, din 04.11.2021, emis de către Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea sumei de 192878,31 MDL de la *****(IDNO *****) în contul creditorului *****. Încheierea servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele adjudecătorului *****, IDNP*****.

În conformitate cu articolul 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.

Conform art. 128 alin. (3) Cod de Executare, licitaţia poate fi amînată de către executorul judecătoresc la cererea creditorului sau la cererea debitorului, acceptată de creditor. Cheltuielile de organizare a vînzării bunurilor sînt opozabile solicitantului amînării.

În acord cu prevederile art.135 Cod de Executare, (1) Procesul-verbal al licitaţiei este compus din două părţi.

(2) Partea întîi cuprinde:

a) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;

b) denumirea biroului executorului judecătoresc şi numele licitatorului;

c) documentul executoriu pentru a cărui executare se vînd bunurile;

d) numele, prenumele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul debitorului;

e) caracteristica obiectului scos la licitaţie;

f) preţul de la care începe licitarea şi pasul de ridicare;

g) numele, prenumele şi domiciliul sau, după caz, denumirea şi sediul participanţilor la licitaţie;

h) sumele oferite de fiecare participant.

(3) Partea a doua cuprinde:

a) propunerile de ridicare a preţului de către fiecare participant în ordine succesivă;

b) preţul la care a fost vîndut lotul;

c) numele şi prenumele participantului care a cîştigat lotul;

d) termenul de achitare a costului lotului de către adjudecător;

e) semnătura executorului judecătoresc şi a participantului care a cîştigat lotul, a creditorului şi/sau a debitorului, dacă ultimii sînt prezenţi.

(4) Copia de pe procesul-verbal al licitaţiei se înmînează adjudecătorului după achitarea costului lotului cîştigat, iar în cazurile stabilite, după confirmarea procesului-verbal de către instanţa de judecată.

(5) Copia de pe procesul-verbal al licitaţiei, după confirmarea de către instanţa de judecată a legalităţii desfăşurării licitaţiei conform art.136 din prezentul cod, serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele adjudecătorului.

Prevederile art. Articolul 140 alin. (1) Cod de executare, stabilesc că dacă în decurs de 5 zile de la data desfășurării licitației, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitație repetată în condițiile prezentului cod iar în acord cu prevederile alin. (1^1) al aceluiași articol, se evidențiază că pentru vânzarea unui bun vor fi organizate cel mult 3 licitații.

Raportând prevederile legale la circumstanțele evidențiate, Colegiul civil statuează că instanța de fond a stabilit incorect situația de fapt și de drept, astfel a

admis cerințele executorului judecătoresc privind confirmarea procesului- verbal de licitație.

În continuare, Colegiul stabilește că la data de 18.10.2022 executorul judecătoresc ***** a întocmit procesul-verbal de sechestru nr. 177-759/2022 prin care a dispus aplicarea sechestrului asupra bunul imobil cu numărul cadastral *****, situat pe adresa: *****, ce aparţine cu drept de proprietate *****, în prezenţa administratorului *****, ***** (f.d. 50).

Prin încheierea executorului judecătoresc ***** nr.177-746/22 din 13.02.2023, a fost stabilită licitația pentru data de 07.03.2023 ora10:00, cu privire la vânzarea bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa: *****. (f.d. 84-85)

La caz, Colegiul va reitera prevederile stabilite la art.126 alin. (1) Cod de Executare, din care se evidențiază că 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.

Prin urmare, instanța de recurs constată că data desfășurării primii licitații a fost stabilită contrar prevederilor legale indicate supra, ori din materialele cauzei nu reiese faptul că procesul-verbal de aplicare a sechestrului a fost contestat, acesta a fost întocmit la data de 18.10.2023, însă abila la 13.02.2023 a fost stabilită data petrecerii licitației.

Se evidențiază faptul că licitațiile stabilite pentru data de 07.03.2023, 20.04.2023 și 31.05.2023 nu au avut loc din cauza că nu s-a înregistrat nici un participant, iar prin încheierea executorul judecătoresc *****la 29.05.2023 a dispus amînarea desfășurării licitației cu privire la vînzarea bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa ***** și a stabilit că la data de 31.05.2023 ora 10:00 licitația preconizată nu va avea loc deoarece biroul executorului judecătoresc este în imposibilitate de a organiza licitația numită (f.d.116).

Colegiul evidențiază că executorul judecătoresc a purces la vînzarea bunului imobil desfășurând 4 licitații, contrar prevederilor art. 140 alin. (1^1) Cod de Executare, care stabilește că pentru vânzarea unui bun vor fi organizate cel mult 3 licitații.

Totodată, se constată și faptul că în acord cu art. 128 alin. (3) Cod de Executare, licitaţia poate fi amînată de către executorul judecătoresc la cererea creditorului sau la cererea debitorului, acceptată de creditor. Cheltuielile de organizare a vînzării bunurilor sînt opozabile solicitantului amînării, însă la materialele prezentate de părți, nu au fost depistate careva cereri din partea creditorului ori debitorului.

În continuare, Colegiul constată că procesul-verbal de desfășurare a licitației din 20.06.2023 este întocmit cu încălcarea normelor de executare, ori acesta nu corespunde prevederilor stipulate la art. 135 Cod de Executare.

Din circumstanțele stabilite și prevederile legale evidențiate supra, Colegiul consideră eronată poziția instanței de fond privind faptul că toate actele executorului

judecătoresc ***** sunt în vigoare, sunt întocmite în conformitate cu normele codului de executare, și produc efecte juridice, ori din considerentele stabilite, se constată cu certitudine că procedura de organizare licitației a fost desfășurată în contradicție cu prevederile Codului de Executare.

Colegiul constată că instanța de fond, la examinarea demersului executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-vebral de licitație nu a examinat circumstanțele de fapt și de drept a materialelor cauzei, a dat o apreciere greșită probelor prezentate din cadrul procedurii de executare, nu a aplicat corect prevederile legale la circumstanțele cauzei și respectiv a emis o decizie greșită în privința faptului de confirmare a procesului-verbal al licitației.

Astfel, Colegiul consideră că cererea de recurs urmează a fi admisă, fiind considerate întemeiate argumentele invocate iar încheierea instanței de fond urmează a fi casată, ori circusmtanțele stabilite contravin prevederilor legale.

În conformitate cu art. art. 423-427 lit. c), 428 CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,-

DECIDE:

Se admite recursul declarat de avocat Sergiu Graur în interesele a *****.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.07.2023, emisă la demersul executorului judecătoresc ***** privind confirmarea procesului-verbal al licitației din data de 20.06.2023, şi, prin decizie se soluționează problema în fond, prin care:

Se respinge demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 20.06.2023.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Anatol Pahopol

judecătorii Ruxanda Pulbere

Ala Malîi