Prima instanță: Judecătoria Hîncești (sediul Central), judecător Stanislav Rău

Dosarul nr. 2r-2908/24
(2-24102737-02-25r-12112024)

D E C I Z I E

6 martie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

Instanța compusă din:
Președintele completului Ruxanda Pulbere
Judecători Ala Malîi și Roman Pascari

examinând fără participarea părților, recursul declarat de reprezentantul O.C.N. „LOIAL-CREDIT" S.R.L., administratorul Sandu Sergiu,

în cauza civilă la demersul înaintat de executorul judecătoresc Plamadeala Andrian privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei,

împotriva încheierii Judecătoriei Hîncești (sediul Central) din 17 octombrie 2024, prin care s-a respins demersul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei,-

a c o n s t a t a t :

Poziția instanței de fond:

1. La 12 septembrie 2024 executorul judecătoresc Plamadeala Andrian a înaintat în Judecătoria Hîncești un demers privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei, în scopul executării documentului executoriu nr. 2-208/15 din 23 aprilie 2015 emis de Judecătoria Chișinău (sediul *****) cu privire la încasarea în mod solidar a sumei de: 11521,01 dolari SUA datorie de la Bogos Mihaela şi Bogos Diana în beneficiul creditorului O.C.N. „LOIAL CREDIT" S.R.L., succesor al tuturor drepturilor şi obligaţiilor O.C.N. „JUST CREDIT" S.R.L., preluat conform actului de preluare nr. 193-416/2019 din 11 noiembrie 2019, fiind strămutat, la cererea creditorului, de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan conform încheierii 060-772r/2019 din 20 octombrie 2019.
2. A indicat că în scopul asigurării executării documentului executoriu menționat, prin încheierile nr. 060-1242/15 din 27 mai 2015 și nr. 193-416/2019 din 13 noiembrie 2019, a fost aplicată interdicția de înstrăinare asupra bunului imobil înregistrat cu drept de proprietate cu nr. cadastral ***** situat pe adresa mun. *****, împreună cu anexa acestuia.
3. A menționat că la 29 iulie 2020 a fost întocmit procesul-verbal de sechestru al bunului cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa ***** situat pe adresa **********, cu anexa, rămas definitiv prin necontestare.

4. A relevat că ulterior, reprezentantul creditorului O.C.N. ,,LOIAL CREDIT" S.R.L. a înaintat cerere privind determinarea cotelor-părţi ideale din proprietatea comună în devălmăşie a debitorilor Bogos Mihaela şi Cibotaru (Bogos) Diana cu înregistrarea dreptului de proprietate pentru operarea modificărilor în Registrul Bunurilor Imobile deţinut de Agenţia Servicii Publice, iar la 19 octombrie 2021 instanța de judecată a emis hotărârea nr. 2-6229/21, prin care a admis cererea creditorului O.C.N. ,,LOIAL-CREDIT", determinând câte 1/3 cotă-parte ideală din proprietate comună în devălmășie: bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa mun. Chișinău str.***** pentru Bogos Mihaela, Cibotaru (Bogos) Diana și Bogos Nadejda.
5. A menționat că întru evaluarea bunului sechestrat a fost antrenat un specialist din cadrul Biroului Individual de Expertiză Judiciară ,,Achimov Anatolie" și conform raportului de evaluare din 24 august 2022, valoarea reală de piaţă a bunului supus evaluării - apartamentul nr. 7 (împreună cu anexa) înregistrat cu nr. cadastral ***** cu adresa mun. Chişinău, sect. *****, str. ***** a fost stabilită în mărime de 574 092,83 lei.
6. A susținut că în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu au fost petrecute trei licitaţii publice, urmare a cărora la 13 aprilie 2023 a fost vândut bunul adjudecătorului Porcescu Cristiana, fiind înaintat demers în instanţa de judecată privind confirmarea procesului verbal de vânzare la licitaţie, însă potrivit încheierii din 5 iunie 2023 emisă de Judecătoria Hînceşti demersul a fost respins.
7. În acest context, ținând cont de cele relatate, executorul judecătoresc Plamadeala Andrian, la 12 ianuarie 2024 a întocmit procesul-verbal de sechestru, definitiv prin necontestare, asupra 1/3 cotă-parte ideală ce aparţine debitorilor Bogos Mihaela şi 1/3 cotă-parte ideală ce aparţine Cibotaru Dianei din bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa ***** situat pe adresa **********, cu anexa, la preţul stabilit potrivit raportului de expertiză nr. 140 din 24 august 2022, efectuat de expertul judiciar Achimov Anatolie. Respectiv, fiecare cotă parte a debitorilor constituie suma de 191364,27 lei.
8. A menționat că a expediat la adresa de domiciliu a debitorilor procesul-verbal nominalizat, însă a fost restituit de către Oficiul poştal cu menţiunea ,,nereclamat", considerent din care anunțul despre întocmirea la 12 ianuarie 2024 a procesului-verbal de sechestru asupra cotelor părţi şi informarea coproprietarului Bogos Nadejda despre posibilitatea de a răscumpăra în mod prioritar cotele părţi ale debitorilor Bogos Mihaela şi Cibotaru (Bogos) Diana prin adresarea în termen rezonabil la biroul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian pentru a-şi expune intenţia privind acceptarea propunerii privind răscumpărarea imobilului a fost publicată în ,,Monitorul Oficial al Republicii Moldova" nr. 50-53 din 2 februarie 2024.
9. Deoarece debitorii nu au întreprins nici o acţiune în vederea executării propunerii înaintate, la 26 aprilie 2024 a fost publicat anunţul în ,,Monitorul Oficial" al Republicii Moldova nr. 188- 191 privind numirea licitaţiei pentru 15 mai 2024, ora 14:00 privind vânzarea cotelor părţi a debitorilor solidari la preţul de start 191364,27 lei, fiecare.
10. A relevat că cotele-părţi au fost expuse spre vânzare fără reducerea preţului și, concomitent, a fost informat coproprietarul Bogos Nadejda despre posibilitatea de a răscumpăra în mod prioritar cotele părţi ale debitorilor Bogos Mihaela şi Cibotaru (Bogos) Diana prin adresarea în termen rezonabil la biroul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian pentru a-şi expune intenţia privind acceptarea propunerii privind răscumpărarea imobilului.

11. A menţionat că la licitaţia publică privind vânzarea a câte 1/3 cote părţi ce aparţin cu drept de proprietate debitorilor solidari Bogos Mihaela şi Cibotaru Diana, dispusă pentru petrecere la 15 mai 2024 nu s-a înregistrat nici un participant, fapt pentru care, în conformitate cu prevederile lit. a) alin. (l) al art. 139 Cod de executare, licitaţia a fost declarată că nu a avut loc.
12. Prin cererea din 20 august 2024, creditorul şi-a expus acordul de a prelua în contul achitării datoriei bunul nevândut la licitaţia din 20 august 2024, la preţul stabilit la licitaţie de 137 782,27 lei, ce reprezintă 1/3 cotă-parte ce aparţine cu drept de proprietate debitorului Bogos Mihaela şi 137782,27 lei ce reprezintă 1/3 cotă-parte ce aparţine cu drept de proprietate Cibotaru Dianei, luând în consideraţie cheltuielile de executare inclusiv şi onorariul executorului judecătoresc, care, conform art. 140 alin. (8) Cod de executare, urmează a fi achitate de către creditor în cazul în care suma bunului transmis în contul achitării datoriei nu este suficientă pentru acoperirea integrală a sumei urmărite şi a cheltuielilor de executare.
13. A remarcat că creditorul O.C.N. „LOIAL-CREDIT” S.R.L. urma să depună la contul special al executorului judecătoresc diferenţa dintre datoria stabilită prin documentul executoriu nr. 2-208/15 şi valoarea bunului imobil expus la vânzare prin intermediul licitaţiei publice.
14. În temeiul celor expuse, executorul judecătoresc Plamadeala Andrian a solicitat confirmarea încheierii nr. 193-346r/2020 din 23 august 2024 privind transmiterea în proprietatea creditorului O.C.N. „LOIAL CREDIT” S.R.L. 1/3 cota - parte a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa ***** situată pe adresa **********, cu anexa ce aparţine cu drept de proprietate debitorului Bogos Mihaela Valeriu; -1/3 cotă - parte a bunului imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa ***** situată pe adresa **********, cu anexa ce aparţine cu drept de proprietate debitorului Cibotaru Diana Valeriu, precum și anularea tuturor măsurilor de asigurare aplicate asupra bunului imobil nominalizat.
15. Prin încheierea Judecătoriei Hîncești (sediul Central) din 17 octombrie 2024 demersul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian cu privire la confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei s-a respins ca neîntemeiat.
16. În motivarea soluției sale instanța, reținând că deși din demers rezultă că la 29 iulie 2020 a fost întocmit procesul - verbal de sechestru al bunului cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** m.p. situat pe adresa ********** cu anexa, un asemenea act lipsește, a constatat că organizarea licitației publice de vânzare a cotelor părți din bunul cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** m.p. situat pe adresa ********** a avut loc fără să fie respectată procedura premergătoare scoaterii bunului la licitație, și anume procedura de aplicare a sechestrului asupra bunului.
17. La fel, instanța a stabilit că în ipoteza în care un asemenea act există, dar nu a fost prezentat instanței, contrar regulii stabilite la art. 115 alin. (9) Cod de executare, procesul - verbal de sechestru enunțat, nu a fost remis organului competent pentru înscrierea mențiunii cu privire la sechestru în registrul de publicitate pentru opozabilitate.
18. De asemenea, a constatat că un potențial proces - verbal de sechestru presupus a fi întocmit la 29 iulie 2020 nu poate să constituie temei de demarare a vânzării cotelor părți din bunul imobil nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** m.p. situat pe adresa *****, str. ***** ce aparțin debitorilor Bogos Mihaela și Cibotaru Diana, întrucât nu se referă la

aplicarea sechestrului asupra cotelor părți din imobil ce aparțin debitorilor, dar putea să se extindă la acea etapă doar asupra întregului bun.

19. A mai indicat instanța că executorul judecătoresc urma să notifice coproprietarul terț cu cel puţin 10 zile înainte de data vânzării, totodată al treilea coproprietar al bunului a fost notificată asupra vânzării și asupra dreptului său de preemțiune doar prin realizarea unui anunț public prin intermediul Monitorului Oficial, deși urma să recurgă inițial la notificarea coproprietarului Bogos Nadejda prin mijloacele de comunicare care ar asigurarea primirea textului personal de destinatar, pentru ca ulterior, în condițiile în care procedura în cauză s-ar fi dovedit a fi una ineficientă, să poată recurge la publicarea ofertei în Monitorul Oficial.

Solicitarea recurentului:

20. Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la 31 octombrie 2024 reprezentantul O.C.N. „LOIAL-CREDIT" S.R.L., administratorul Sandu Sergiu, a depus recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 17 octombrie 2024, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii contestate, cu admiterea demersului în sensul formulat.

Argumentele părților:

21. În motivarea recursului, a menționat că debitorii sunt de negăsit, domiciliul din str. N. Grigorescu 20, ap.7 la care sunt înregistraţi oficial cu viza de reşedinţă, dar şi proprietari ai căror sunt, a fost abandonat în sensul direct al cuvântului, camera în acest bloc nefiind utilizată de nimeni, fiind deconectată de la toate serviciile comunale.
22. A indicat că a solicitat de nenumărate ori de la executorul judecătoresc executarea hotărârii prin toate instrumentele dispuse legal pentru a încasa datoria de la debitori, care nu sunt de găsit de ani de zile, inclusiv prin vinderea acestui bun imobil care le aparţin cu drept de proprietate, însă drept de proprietate asupra acestui bun îl mai are şi mama debitorilor Bogos Nadejda, care la fel nu este de găsit, fapt pentru care ulterior a iniţiat un litigiu de judecată în vederea determinărilor cotelor-părţi, cerere acceptată de instanţa de judecată prin hotărârea din 19 octombrie 2021.
23. Astfel, în urma divizării cotelor-părţi, executorul judecătoresc a solicitat o expertiză judiciară pentru a stabili valoarea acestor bunuri imobile, expertiza a durat la fel foarte mult timp, iar într-un final a fost primită expertiza privind stabilirea valorii de piaţă a bunului urmărit, fiind numite licitaţiile ce au urmat.
24. Mai mult ca atât, a indicat că de către companie au fost identificați mai mulţi cumpărători ce au arătat disponibilitatea de a procura acest bun imobil, respectiv fiind invitaţi la licitaţie.
25. A menționat că după petrecerea licitaţiei la 18 mai 2023 a fost transmis un demers către instanţa de judecată cu privire la confirmarea licitaţiei ce a avut loc, însă a fost respins prin încheierea din 5 iunie 2023, pe motivul unor încălcări de procedură, şi anume faptul că nu a fost emis un proces-verbal cu privire la sechestrul bunului imobil, respectiv nu a fost înregistrat la ASP un astfel de act.
26. Prin urmare, ulterior executorul judecătoresc Plamadeala Andrian la 12 ianuarie 2024 a emis procesul-verbal de sechestru şi la 31 ianuarie 2024 la înregistrat la ASP, astfel înlăturând neajunsurile.

27. A indicat că a urmat numirea licitaţiilor pentru vânzarea acestor bunuri imobile, cu transmiterea de fiecare dată a corespondenței către debitori, la fel şi corespondenţa către coproprietar privind dreptul de preemţiune, mai mult ca atât aceste informaţii sunt anunţate şi prin intermediul MO, astfel respectând procedura legală.
28. A relevat că, deoarece licitația a fost declarată că nu a avut loc, compania neavând altă soluţie legală la această etapă, a depus o cerere prin care a solicitat primirea bunului în contul datoriei.
29. A criticat motivarea instanței cu privire la faptul că procesul-verbal de sechestru din 29 iulie 2020 nu există şi nu este înregistrat la ASP, deoarece la materialele cauzei nici nu a fost invocat acest fapt și la demersul în cauză este anexat un nou proces-verbal din 12 ianuarie 2024 şi care este înregistrat la ASP la 31 ianuarie 2024.
30. Mai mult ca atât, instanţa de judecată face referire şi la procesul-verbal din 12 ianuarie 2024, astfel încât nu poate fi negat faptul că la materialele cauzei există procesul- verbal de sechestru, iar la materialele cauzei nu a fost anexat procesul-verbal cel vechi din 29 iulie 2020, respectiv de unde instanţa de judecată a preluat informaţia despre cei doi martori asistenţi nu este clară, ori în procesul-verbal din 12 ianuarie 2024, martorii asistenți sunt cu totul alte persoane, ceea ce denotă faptul că instanţa de judecată nu a intrat în esenţa demersului, nu a analizat probele şi materialele depuse de executorul judecătoresc și a copia motivarea din încheierea din 5 iunie 2023.

Termenul de declarare a recursului:

31. În conformitate cu prevederile art. 425 din Codul de procedură civilă *„termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii”.*
32. Din actele cauzei urmează că încheierea Judecătoriei Hîncești (sediul Central) prin care s-a respins demersul executorului judecătoresc Alexandru Tcacenco cu privire la confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei, a fost emisă la 17 octombrie 2024.
33. Astfel, recursul declarat la 31 octombrie 2024 de reprezentantul O.C.N. „LOIAL-CREDIT” S.R.L., administratorul Sandu Sergiu împotriva încheierii Judecătoriei Hîncești (sediul Central) din 17 octombrie 2024, a fost depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

34. Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurent și a materialelor din dosar, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi admis, cu casarea încheierii instanței de fond, soluționând demersul prin respingerea acestuia, reieșind din considerentele ce succed.
35. Conform art. 424 alin. (1) din Codul de procedură civilă *„curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii”.*
36. În condițiile art. 426 alin. alin. (2) şi (3) din Codul de procedura civilă *„recursul se depune la instanța a cărei încheiere se atacă. 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”.*

37. În cu prevederile art. 427 lit. c) Cod de procedură civilă *,,instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial încheierea, soluționând prin decizie problema respectivă.”*
38. Din materialele cauzei s-a constatat că prin încheierea executorului judecătoresc Ruslan Ciobanu nr. 060-1242/15 din 27 mai 2015 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu nr. 2-208/15 din 23 aprilie 2015 emis de Judecătoria *****, mun. Chișinău cu privire la încasarea, în mod solidar, de la Bogos Mihaela și Bogos Diana în beneficiul O.M. „JUST CREDIT” S.R.L. sumei totale de 11521,01 dolari SUA, convertiți în valută națională la rata de schimb din data plății, care la 11 noiembrie 2019 a fost preluată de executorul judecătoresc Plamadeala Andrian. *(f.d. 3, 19, 20)*
39. La 24 septembrie 2020 O.M. „JUST CREDIT” S.R.L., prin absorbție, a fuzionat cu O.C.N. ,,LOIAL-CREDIT” S.R.L., care a preluat toate drepturile și obligațiile, inclusiv și rezultate din documentul executoriu menționat. *(f.d. 13)*
40. La fel, din suportul probatoriu urmează că în urma măsurilor de executare silită s-a constatat că debitorii Bogos Mihaela și Bogos Diana dețin cu drept de proprietate încăperea locativă cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., situată pe adresa *****
41. La 29 iulie 2020 executorul judecătoresc Plamadeala Andrian a întocmit procesul-verbal de sechestru nr. 193-346R/2020 prin care a aplicat sechestru asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.
42. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2021 s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de O.C.N. ,,LOIAL-CREDIT” S.R.L. împotriva Bogos Mihaelei, Cibotaru Dianei și Bogos Nadejdei, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Plamadeala Andrian, cu privire la determinarea cotelor-părți ideale din proprietatea comună în devălmășie și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a determinat cîte 1/3 cotă-parte ideală din proprietatea comună în devălmășie: bunul imobil nr. cadastral *****, situat în **********, pentru Bogos Mihaela, Cibotaru (Bogos) Diana și Bogos Nadejda, cu respingerea în rest a acțiunii. *(f.d. 5)*
43. De asemenea, din materialele cauzei urmează că potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr. 140 din 24 august 2022, întocmit de expertul judiciar din cadru Biroul Individual de Expertiză Judiciară ,,Achimov Anatolie”, valoarea de piață a bunului imobil apartamentul nr. 7 înregistrat cu nr. cadastral ***** cu suprafața de ***** m.p. amplasat la parterul blocului locativ situat în mun. Chișinău, str. ***** constituie 140695 lei MD, iar costul lucrărilor de investiție demarate la bunul imobil nominalizat este de 433397,83 lei. *(f.d. 6-9)*
44. Ulterior, la 12 ianuarie 2024 executorul judecătoresc Plamadeala Andrian, reținând că debitorii dețin cîte 1/3 cotă-parte ideală din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. *****, la care este o construcție auxiliară, determinată conform hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 octombrie 2021, a aplicat sechestru asupra 1/3 cotă parte ideală ce aparține debitorului Bogos Mihaela și 1/3 cotă parte ideală ce aparține debitorului Cibotaru (Bogos) Diana, din proprietatea comună în devălmășie: bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în ********** și anexei acesteia. *(f.d. 15)*
45. Executorul judecătoresc Plamadeala Andrian a comunicat debitorilor despre întocmirea procesului-verbal de sechestru, precum și coproprietarului Bogos Nadejda, despre

posibilitatea de a răscumpăra în mod prioritar cotele-părți ale debitorilor, publicând la 2 februarie 2024 în Monitorul Oficial informația respectivă. *(f.d. 17)*

46. Potrivit anunțului din Monitorul Oficial nr. 188-191 din 26 aprilie 2024, pentru 15 mai 2024, ora 14:00, a fost numită licitația publică de vânzare a cotelor-părți din bunul imobil –*****, nr. cadastral *****, situat în **********, cu anexă – 1/3 cotă-parte ce aparține cu drept de proprietate debitorului Bogos Mihaela și 1/3 cotă-parte ce aparține debitorului Cibotaru (Bogos) Diana la prețul de start de 191364,27 lei, fiecare cotă parte *(f.d. 23).*
47. Conform procesului-verbal nr. 193-346r/2020 din 15 mai 2024, licitația publică de vânzare a bunului imobil nu a avut loc din motiv că nu au fost înregistrați participanți. *(f.d. 26)*
48. În continuare, potrivit anunțului din Monitorul Oficial nr. 241-244 din 7 iunie 2024, pentru 25 iunie 2024, ora 14:00 a fost numită licitația publică repetată de vânzare a cotelor-părți din bunul imobil –*****, nr. cadastral *****, situat în **********, cu anexă – 1/3 cotă-parte ce aparține cu drept de proprietate debitorului Bogos Mihaela și 1/3 cotă-parte ce aparține debitorului Cibotaru (Bogos) Diana la prețul de start de 153091,41 lei, fiecare cotă parte. *(f.d. 28)*
49. Conform procesului-verbal nr. 193-346r/2020 din 25 iunie 2024, licitația publică de vânzare a bunului imobil nu a avut loc din motiv că nu au fost înregistrați participanți. *(f.d. 29)*
50. De asemenea, potrivit anunțurilor din Monitorul Oficial nr. 321-324 din 26 iulie 2024 și nr. 332-335, pentru 14 august 2024, ora 12:00, amânată ulterior pentru 20 august 2024, ora 14:00, a fost numită a treia licitație, însă care potrivit procesului verbal nr. 193-346r/2020 din 20 august 2024, la fel nu a avut loc. *(f.d. 31, 33, 35)*
51. Tot din materialele cauzei urmează că la 20 august 2024, reprezentantul creditorului O.C.N. „LOIAL-CREDIT" S.R.L., administratorul Sandu Sergiu, a solicitat executorului judecătoresc în temeiul art. 140 alin. (3) Cod de executare, transmiterea în contul achitării datoriei a cotelor-părți din bunul imobil –*****, nr. cadastral *****, situat în *****, proprietate a debitoarelor Bogos Mihaela și Cibotaru (Bogos) Diana. (*f.d. 34)*
52. Astfel, potrivit încheierii nr. 193-346r-2020 din 23 august 2024, executorul judecătoresc Plamadeala Andrian a admis cererea creditorului O.C.N. „LOIAL-CREDIT" S.R.L. și a transmis în proprietatea creditorului bunurile: 1/3 cotă parte ce aparţine debitorului Bogos Mihaela din bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****0 m.p. situat pe adresa mun. Chișinău sect. ***** str. ***** împreună cu anexa acestuia; 1/3 cotă parte ce aparţine debitorului Cibotaru Diana din bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafața de *****0 m.p. situat pe adresa mun. Chișinău, sect. *****, str. ***** împreună cu anexa acestuia, nevândute la licitația din 20 august 2024, în contul achitării datoriei în sumă de 11521,01 dolari SUA în baza documentului executoriu nr. 2-208/15 din 23 ianuarie 2015 emis de Judecătoria Chișinău (sediul *****), prin care s-a dispus încasarea sumei de 11521.01 dolari SUA, de la debitorul Bogos Mihaela și Cibotaru Diana în beneficiul creditorului O.M. „LOIAL CREDIT" S.R.L.
53. Verificând legalitatea încheierii primei instanțe de respingere a demersului executorului judecătoresc Plamadeala Andrian cu privire la confirmarea încheierii nr. 193-346r/2020 din 23 august 2024 privind transmiterea bunului imobil creditorului în contul achitării datoriei, Colegiul reține următoarele.

54. Potrivit art. 1 alin. (1) Cod de executare *,,procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege”.*
55. Conform art. 10 alin. (1) și alin. (2) Cod de executare *,,executarea silită reprezintă un ansamblu de măsuri, prevăzute de prezentul cod, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate, drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-şi îndeplineşte benevol obligaţiile. Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condiţiile legii şi se efectuează prin orice formă prevăzută de prezentul cod, simultan sau succesiv, pînă la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, pînă la achitarea dobînzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare”.*
56. Potrivit art. 22. alin. (1) lit. b) Cod de executare *,,executorul judecătoresc este obligat să citeze, la sediul biroului său şi la locul efectuării actelor de executare, debitorul şi alţi participanţi implicaţi în procesul de executare”.*
57. Conform art. 67 alin. (1) Cod de executare *,,actele executorului judecătoresc se trimit destinatarului prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, sau prin orice alt mijloc care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui (telegramă, fax, email etc.), ori se înmânează personal destinatarului ori altor persoane indicate la alin. (2) de către executorul judecătoresc din oficiu sau la cererea părţii interesate”,* iar alin. (4) a aceleiași norme că ”*în cazul în care înmînarea actului executorului judecătoresc către persoanele indicate la alin.(2) şi (3) nu a fost posibilă, actul va fi comunicat prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova”.*
58. În temeiul alin. (7) a normei indicate supra *,,termenul de contestare curge de la data indicată în avizul de primire, în confirmarea transmiterii documentului sau în procesul-verbal de înmînare a actului persoanelor indicate la alin.(2) şi (3), sau de la data comunicării actului în modul prevăzut la alin.(4)”.*
59. Potrivit art. 115 alin. (1) și alin. (1^1) Cod de executare *”sechestrarea bunurilor constă în întocmirea unui proces-verbal în condiţiile art. 118 din prezentul cod. Sechestrarea bunurilor se efectuează în limitele valorii revendicărilor ce se conţin în documentul executoriu şi ale cheltuielilor de executare”.*
60. Art. 117 alin. (1) și (2) Cod de executare stabilește că *,,evaluarea bunurilor supuse sechestrului se efectuează de către executorul judecătoresc la preţurile medii de piaţă din localitatea respectivă. Executorul judecătoresc este obligat să înştiinţeze în scris părţile despre faptul determinării valorii bunurilor supuse sechestrului şi să explice dreptul acestora de a apela la un evaluator în cazul în care nu sînt de acord cu valoarea determinată de executor. Dacă evaluarea bunurilor este dificilă ori debitorul sau creditorul nu este de acord cu valoarea bunului determinată de executorul judecătoresc, acesta din urmă va antrena în evaluare un evaluator în domeniu”,* iar alin. (4) a aceluiași articol – că *„în cazul în care nici o parte în procedura de executare nu contestă în termen preţul stabilit de executorul judecătoresc, evaluarea se prezumă a fi corectă şi definitivă”.*
61. În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (3) Cod de executare *„procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se aduce la cunoştinţă tuturor persoanelor*

care participă la efectuarea acestor acte procesuale, fapt confirmat prin semnătura fiecăreia. Refuzul de a semna procesul-verbal se consemnează în acesta."

62. Potrivit art. 118 alin. (5) Cod de executare „*procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor poate fi contestat în instanță de judecată în termen de 7 zile de la data întocmirii sau comunicării lui, după caz.",* iar în conformitate cu prevederile art. 126 alin. (1) Cod de executare „*dacă actele de aplicare a sechestrului asupra bunurilor nu au fost contestate în termenul prevăzut la art. 118 alin. (5) din prezentul cod, executorul judecătoresc este obligat să inițieze, în cel mult 10 zile, procedura de vînzare a bunurilor sechestrate".*
63. Art. 119 alin. (1) Cod de executare prevede că *„copia de pe procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se înmînează, contra semnătură, debitorului sau reprezentantului său ori unui membru al lui de familie adult, după caz, iar dacă aceştia sînt absenţi, se înmînează reprezentantului organizaţiei de exploatare a locuinţelor sau, după caz, reprezentantului autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întîi, cărora li se explică dreptul şi modul de contestare a acestor acte procesuale ori se transmit prin alte modalităţi prevăzute pentru comunicarea actelor executorului judecătoresc".*
64. Potrivit art. 139 alin.(1) Cod de executare *„se declară că licitaţia nu a avut loc în cazul în care: a) nu s-au înregistrat cel puţin 2 participanţi; b) la licitaţie s-a prezentat numai un participant sau nu s-a prezentat nici unul; c) nici un participant la licitaţie nu a propus cel puţin un preţ egal cu preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie; d) adjudecătorul nu a achitat integral, în termen, costul lotului cumpărat; e) judecătorul a pronunţat o încheiere, rămasă irevocabilă, privind neconfirmarea procesului-verbal al licitaţiei".*
65. În conformitate cu prevederile art. 139 alin. (3) Cod de executare „*în cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferențial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşte valoarea creanțelor sale".*
66. Potrivit art. 140 alin. (9) Cod de executare „*transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanța de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanței de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanței".*
67. Totodată, conform art. 132 alin. (1) Cod de executare *„preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie 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 preţul iniţial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului."*
68. Iar, potrivit art. 140 alin. (2) Cod de executare „*în cazurile prevăzute la art. 139 alin. (1) lit. a)-c) din prezentul cod, executorul judecătoresc reduce preţul bunului. Reducerea nu poate fi mai mare de 20% din preţul la care a fost expus bunul la licitaţia precedentă şi*

de 10% în cazul bunurilor imobile. Preţul iniţial al bunului expus spre vînzare la a treia licitaţie nu poate fi mai mic de 50% din preţul stabilit la evaluarea acestuia. În celelalte cazuri nu se permite reducerea preţului."

69. Colegiul civil menționează că licitația reprezintă un mijloc procedural care asigură valorificarea bunurilor debitorului prin vânzarea silită a acestora, la care se recurge ori de câte ori recuperarea creanței nu poate fi făcută pe o altă cale mai convenabilă creditorului. După închiderea licitației, executorul judecătoresc va întocmi un proces-verbal despre desfășurarea și rezultatul acesteia. Dacă se declară că licitația nu a avut loc din motivele că nu s-au înregistrat cel puţin 2 participanţi, că la licitaţie s-a prezentat numai un participant sau nu s-a prezentat nici unul sau că nici un participant la licitaţie nu a propus cel puţin un preţ egal cu preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanței, la prețul stabilit la licitație. Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului transmis trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmește încheierea de transmitere a bunului, o transmite instanței de judecată pentru confirmare. Copia de pe procedura de executare pentru confirmarea încheierii de transmitere a bunului este transmisă instanței de judecată în a cărei circumscripție se află sediul biroului, care se va pronunța în privința legalității transmiterii bunului creditorului într-un termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare printr-o încheiere motivată, susceptibilă de recurs.
70. Totodată, Colegiul reține că legiuitorul a limitat numărul licitațiilor organizate pentru vânzarea unui bun la trei, cu excepția situației când se consideră că licitația nu a avut loc din cauza faptului că judecătorul a pronunțat o încheiere, rămasă irevocabilă, privind neconfirmarea procesului-verbal al licitației. În această situație numărul licitațiilor nu este limitat, având în vedere că prin organizarea repetată a acestora se remediază unele deficiențe admise la anterioarele licitații.
71. În situația din speță, prima încercare a executorului judecătoresc de a valorifica bunurile sechestrate cu nr. cadastral *****, cu suprafața de ***** m.p., situată pe adresa mun. Chișinău, *****, ce aparține cu drept de proprietate după debitorii Bogos Mihaela și Cibotaru (Bogos) Diana, precum și terțul Bogos Nadejda s-a soldat cu neconfirmarea procesului-verbal al licitației din 13 aprilie 2023 (dosar nr. 193-346R/2020) de vînzare a cotelor părți, pe motiv că executorul judecătoresc nu a respectat procedura premergătoare scoaterii la licitație, la materialele cauzei lipsind procesul-verbal de sechestru din 29 iulie 2020, iar în ipoteza în care acesta este nu a fost remis organului competent pentru înscrierea mențiunii în registrul de publicitate pentru opozabilitate, procesul-verbal în cauză nu se referă la aplicarea sechestrului asupra cotelor-părți ce aparțin debitorilor Bogos Mihaela și Cibotaru Diana și la acea etapă putea să se extindă doar asupra întregului bun, executorul judecătoresc a inițiat procedura de vînzare a bunului la licitație peste mai bine de 3 ani de la aplicarea sechestrului, precum și nu a respectat procedura de notificare a terțului asupra dreptului său de preemțiune la cumpărarea cotelor-părți de care dispune.
72. Cu privire la acest aspect, Colegiul civil menționează că, într-adevăr, executorul judecătoresc a întocmit la 29 iulie 2020 procesul-verbal de sechestru nr. 193-346R/2020 prin care a aplicat sechestru asupra cotei parte ce aparține debitorilor Bogos Mihaela și Cibotaru Diana, fără a fi individualizate și în baza acestui proces-verbal a purces la

vânzarea bunurilor la licitație, care de alt fel se regăsește la materialele dosarului, însă după identificarea omisiunilor enunțate în încheierea Judecătoriei Hîncești (sediul Central) din 5 iunie 2023, executorul judecătoresc, prin procesul-verbal din 12 ianuarie 2024, a aplicat sechestru asupra 1/3 cotă parte ideală ce aparține debitorului Bogos Mihaela și 1/3 cotă parte ideală ce aparține debitorului Cibotaru (Bogos) Diana, din proprietatea comună în devălmășie: bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în ********** și a anexei acesteia și a demarat procedura de vînzare a bunurilor la licitație, iar ca urmare a faptului că nu au avut loc a admis cererea creditorului de transmiterea a bunului în contul stingerii datoriei.

73. Astfel, Colegiul reține ca fiind eronate constatările judecătorului de fond, în temeiul cărora și-a întemeiat soluția de respingere, care nu a făcut decât să prea argumentele expuse în încheierea prin care s-a respins demersul privind confirmarea vânzării bunului la licitație, care de fapt se bucură de autoritatea lucrului judecat și care nu urmează a fi constatate din nou.
74. Mai mult, constatările și argumentele instanței nu pot fi raportate la situația de fapt ce rezultă din materialele cauzei, în special prin faptul că: (i) la demers a fost anexat procesul verbal de sechestru nr. 193-346R/2020 din 29 iulie 2020, precum și că (ii) executorul judecătoresc a înaintat spre control instanței procedura de vânzare a bunurilor la licitație, care s-a finalizat cu preluarea bunului de către creditor în contul stingerii datoriei, demarată după aplicarea sechestrului deja pe cote-părți prin procesul-verbal de sechestru nr. 193-346R/2020 din 12 ianuarie 2024 și înregistrat în Registrul de publicitate.
75. Cu toate acestea, Colegiul constată că și de această dată a stabilit nereguli în procedura de transmitere a bunului de către executorul judecătoresc Plamadeala Andrian, după cum urmează.
76. Așadar, Colegiul reține că art. 126 alin. (1) Cod de executare indică asupra obligației imperative a executorului judecătoresc de a iniția vânzarea bunului sechestrat în termen de cel mult 10 zile de la expirarea termenului de contestare a actelor de aplicare a sechestrului, dacă contestația nu a fost depusă, iar inițierea licitației înseamnă demararea procedurilor prealabile organizării acesteia – verificarea în registrele de publicitate a existenței grevărilor sau a unor notări, informarea titularilor acestora despre intenția de inițiere a vânzării, verificarea existenței coproprietarilor, evaluarea sumelor necesare a fi avansate de către creditor și solicitarea avansării lor, fixarea datei licitației etc. Deseori se întâmplă că acest termen este extins la solicitarea creditorului sau în virtutea unor dificultăți de ordin practic – în comunicarea cu creditorul, în avansarea cheltuielilor de executare etc.
77. Astfel, un alt moment important în legătură cu acest aspect este că, legiuitorul a condiționat inițierea procedurii de vânzare a bunurilor sechestrate de contestarea actelor de aplicare a sechestrului asupra bunurilor, care în situația din speță urma a fi efectuată în termen de 7 zile de la data comunicării actului, precum și a stabilit un termen de cel mult 10 zile, în care a obligat executorul judecătoresc să inițieze procedura de vânzare a bunurilor sechestrate.
78. La caz, Colegiul civil observă că executorul judecătoresc Plamadeala Andrian a întocmit procesul-verbal de sechestru nr. 193-346r/2020 la 12 ianuarie 2024, a comunicat debitorilor informația respectivă prin publicarea la 2 februarie 2024 în Monitorul Oficial

a unui anunț, și abia la 22 aprilie 2024 a solicitat publicarea în Monitorul Oficial a anunțului cu privire la licitație.

79. Prin urmare, executorul judecătoresc nu a ținut cont de obligația imperativă de a iniția vânzarea bunului sechestrat în termen de cel mult 10 zile de la expirarea termenului de contestare a actelor de aplicare a sechestrului, inițiind procedura de vînzare a bunurilor abia la 22 aprilie 2024.
80. Aici Colegiul remarcă că norma instituită în art. 22 alin. (2) din Codul de executare prevede obligaţia executorului judecătoresc de a întreprinde măsurile prevăzute de lege pentru executarea operativă a documentelor executorii, şi de a explica participanţilor la procesul de executare drepturile şi obligaţiile lor.
81. Totodată, Colegiul reține că executorul judecătoresc a stabilit prețul de vînzare a bunurilor și respectiv de preluarea în contul stingerii datoriei în baza raportului de expertiză extrajudiciară nr. 140 din 24 august 2022, care nu mai este actual având în vedere că la moment sunt stabilite alte prețuri de piață.
82. Or, odată cu aplicarea sechestrului asupra bunurilor debitorilor la 12 ianuarie 2024, executorul judecătoresc urma să stabilească și valoarea cotelor-părți respective, corespunzător prețurilor medii de piață din localitatea în care se află bunurile în momentul sechestrării.
83. Colegiul nu poate reține poziția recurentului privind imposibilitatea executării documentului executoriu pe parcursul unei perioade îndelungate de timp, subliniind că legea reglementează expres procedura de preluare a bunului în contul stingerii datoriei, iar această procedură trebuie urmată cu strictețe pentru a asigura respectarea drepturilor tuturor părților implicate. Totodată, debitorul are dreptul să fie protejat împotriva măsurilor de executare care nu respectă procedura legală.
84. Astfel, Colegiul civil, acordând prioritate respectării procedurii legale, chiar dacă aceasta poate implică o depășire a termenului de executare a documentului executoriu, conchide netemeinicia demersului executorului judecătoresc Plamadeala Andrian privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei, urmând ca ultimul să efectueze o evaluare actualizată a bunului din speță.
85. Reieșind din faptul că constările instanței de fond sunt neîntemeiate, instanţa de recurs consideră necesar de a admite recursul din alte motive, a casa încheierea instanței de fond, soluționând prin decizie problema respectivă, cu respingerea demersul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei.
86. În conformitate cu art. 427 lit. c) și art. 428 ale Codului de procedură civilă, Colegiul civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de reprezentantul O.C.N. „LOIAL-CREDIT” S.R.L., administratorul Sandu Sergiu.

Se casează încheierea Judecătoriei Hîncești (sediul Central) din 17 octombrie 2024, emisă în cauza civilă la demersul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei, și, soluționând prin decizie problema respectivă, se adoptă o nouă soluție prin care:

Se respinge demersul executorului judecătoresc Plamadeala Andrian privind confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul achitării datoriei, ca neîntemeiat.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului Ruxanda Pulbere

Judecătorii Ala Malîi

Roman Pascari