CURTEA DE APEL CENTRU

D E C I Z I E

cu privire la respingerea recursului

în cauza civilă intentată în baza demersului înaintat de *executorul judecătoresc Balan Cornelia privind confirmarea încheierii de transmitere în proprietatea creditorului Popescu Anastasia* a cotei-părți de ¼ din bunul imobil ce aparține debitorului Railean Nicolai, în contul stingerii datoriei

Dosarul nr. 2r-45/26
(Număr PIGD: 2-25172658-02-2r-09012026*)*

Recursul declarat respins. Menținerea încheierii de respingere a demersului executorului judecătoresc privind transmiterea cotei-părți din bunul imobil al debitorului către creditor, în contul stingerii datoriei. Prețul inițial al ultimei licitații urmează a fi calculat prin raportare la prețul stabilit pentru licitația anterioară, iar nu la prețul inițial stabilit la evaluarea bunului, cu respectarea limitei prevăzute de art. 132 alin. (1) și art. 140 alin. (2) și (3) din Codul de executare.

23 aprilie 2026

Examinând recursul declarat de Executorul judecătoresc Balan Cornelia împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 decembrie 2025, în cauza civilă intentată în baza demersului înaintat de executorul judecătoresc Balan Cornelia privind confirmarea încheierii de transmitere în proprietatea creditorului Popescu Anastasia a cotei-părți de ¼ din bunul imobil ce aparține debitorului Railean Nicolai, în contul stingerii datoriei,

Curtea de Apel Centru, în completul compus din:

Diana Corlăteanu, *Președinte*

Eleonora Badan-Melnic, *judecător*

Roman Pascari, *judecător*

c o n s t a t ă:

1. În data de 11 decembrie 2025 executorul judecătoresc Balan Cornelia a depus în instanța de judecată un demers privind confirmarea încheierii de transmitere în proprietatea creditorului Popescu Anastasia a cotei-părți de ¼ din bunul imobil ce aparține debitorului Railean Nicolai, în contul stingerii datoriei.
2. Executorul judecătoresc Balan Cornelia a indicat că a fost înaintat spre executare silită documentul executoriu nr. 2-1034/2023 din 7 noiembrie 2023, emis de Judecătoria Căușeni, sediul Central, privind încasarea de la debitorul Railean Nicolai Anatoli în beneficiul creditorului Popescu Anastasia a datoriei în sumă totală de 103000 lei.
3. În motivarea demersului executorul judecătoresc a susținut că pe 13 martie 2024 debitorului i-a fost expediată încheierea prin care i-a fost explicat dreptul de a executa benevol documentul executoriu în termen de 15 zile. Deoarece debitorul nu a executat obligația în termenul acordat, procedura de executare a continuat prin urmărirea bunurilor acestuia, fiind emisă în data de 8 aprilie 2024 încheierea de continuare a procedurii de executare și de citare repetată a debitorului pentru achitarea datoriei.

4. Executorul judecătoresc a menționat că pe 20 mai 2024 a fost întocmit procesul-verbal de sechestru asupra cotei-părți din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****, înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Railean Nicolai. Bunul a fost evaluat de „Geocad Expert" societate cu răspundere limitată, iar potrivit raportului de evaluare, cota-parte de ¼ din bunul imobil a fost estimată la valoarea de 140507 lei.
5. Executorul judecătoresc a arătat că debitorului i-a fost explicat dreptul de a apela la un evaluator, în cazul în care nu era de acord cu valoarea bunului sechestrat, însă până la momentul înaintării demersului nu a fost prezentat un alt raport de evaluare. În continuare, bunul a fost expus la vânzare prin licitație publică, anunțurile privind organizarea licitațiilor fiind publicate în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
6. Potrivit demersului, licitațiile stabilite pentru 8 aprilie 2025, 1 iulie 2025 și 21 octombrie 2025 nu au avut loc, deoarece nu s-au înregistrat cel puțin doi participanți. Executorul judecătoresc a invocat prevederile Codului de executare, potrivit cărora licitația se declară că nu a avut loc în cazul în care nu s-au înregistrat cel puțin doi participanți, iar creditorul este în drept să preia bunul la prețul stabilit la licitație.
7. Prin cererea din 23 octombrie 2025, creditorul Popescu Anastasia și-a exprimat acordul de a prelua cota-parte din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****, în contul achitării datoriei. Executorul judecătoresc a susținut că valoarea bunului transmis, în sumă de 70253,50 lei, nu este suficientă pentru stingerea integrală a datoriei și a cheltuielilor de executare, motiv pentru care executarea urmează a fi efectuată parțial, în limita valorii bunului transmis creditorului.
8. Prin urmare, executorul judecătoresc Balan Cornelia a solicitat instanței confirmarea încheierii de transmitere în proprietatea creditorului Popescu Anastasia a cotei-părți de ¼ din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****, înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Railean Nicolai, în contul stingerii datoriei.

Poziția instanței de fond

9. Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 decembrie 2025, s-a respins demersul înaintat de executorul judecătoresc Balan Cornelia.

10. În susținerea soluției de respingere a confirmării demersului înaintat, prima instanța a reținut că în cadrul procedurii de organizare a licitației au fost admise încălcări de natură să lezeze drepturile și interesele debitorului Railean Nicolai.
11. Prima instanță a subliniat că din conținutul demersului și al actelor procedurii de executare silită nu rezultă cu certitudine care cotă-parte din bunul imobil urma a fi transmisă creditorului Popescu Anastasia în contul stingerii datoriei. Astfel, executorul judecătoresc a indicat inițial că sechestrul a fost aplicat asupra unei cote-părți de 1/2 din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****, însă ulterior a menționat că raportul de evaluare a vizat o 1/4 cotă-parte din același bun imobil.
12. Totodată, prima instanță a reținut că aceeași neconcordanță se regăsește și în privința bunului expus la licitație și a bunului solicitat spre transmitere creditorului. În unele acte se face referire la vânzarea unei 1/4 cotă-parte, iar în cererea creditorului din 23 octombrie 2025 se indică acordul de preluare a unei 1/2 cotă-parte. În final, prin demersul adresat instanței, executorul judecătoresc a solicitat confirmarea transmiterii unei 1/4 cotă-parte. Această lipsă de concordanță asupra obiectului urmăririi silite a fost apreciată ca fiind de natură să afecteze certitudinea actului de executare și drepturile debitorului Railean Nicolai.
13. Prima instanță a mai constatat că există neclarități și cu privire la actul de sechestru care a stat la baza expunerii bunului la licitație. În demers se indică faptul că sechestrul a fost aplicat prin procesul-verbal din 20 mai 2024, iar ulterior, în privința licitației repetate stabilite pentru 21 octombrie 2025, se menționează că bunul ar fi fost sechestrat în baza procesului-verbal din 12 noiembrie 2024. În lipsa unei explicații clare și a unei individualizări exacte a actului de sechestru, instanța a apreciat că nu poate verifica legalitatea întregii proceduri de urmărire a bunului imobil.
14. Instanța de fond a statuat, de asemenea, că executorul judecătoresc nu a demonstrat în mod concludent respectarea tuturor cerințelor prevăzute de art. 129, 130 și 139 din Codul de executare, referitoare la publicarea anunțului, admiterea participanților la licitație, constatarea faptului că licitația nu a avut loc și consecințele juridice ale acestei constatări. Simpla indicare a faptului că anunțurile au fost publicate în Monitorul Oficial și că nu s-au înregistrat participanți nu a fost considerată suficientă, în condițiile în care actele prezentate conțin neconcordanțe privind cota-parte urmărită, prețul bunului și actul de sechestru.

15. În aceeași ordine de idei, prima instanță a apreciat că transmiterea bunului către creditor, în temeiul art. 140 din Codul de executare, poate fi confirmată numai dacă procedura de urmărire, evaluare, expunere la licitație și declarare a licitației că nu a avut loc este una legală, clară și lipsită de contradicții. Or, în speță, neclaritățile privind obiectul transmiterii, diferențele dintre cota-parte sechestrată, evaluată, expusă la licitație și solicitată spre preluare de creditor au împiedicat instanța să constate legalitatea transmiterii bunului imobil.
16. Prin urmare, instanța de fond a concluzionat că executorul judecătoresc nu a asigurat respectarea exigențelor de certitudine, previzibilitate și legalitate ale procedurii de executare silită. În aceste condiții, confirmarea transmiterii bunului imobil în proprietatea creditorului a fost prematură și a putut aduce atingere drepturilor și intereselor debitorului Railean Nicolai, motiv pentru care demersul înaintat de executorul judecătoresc Balan Cornelia a fost respins.

Poziția recurentului

17. Executorul judecătoresc Balan Cornelia a depus cerere de recurs împotriva încheierii primei instanțe pe 26 decembrie 2025. A solicitat admiterea cererii de recurs, anularea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și emiterea unei noi soluții prin care să fie confirmată încheierea de transmitere către creditorul Popescu Anastasia a cotei-părți din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****, înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Railean Nicolai.
18. În susținerea recursului, executorul judecătoresc a indicat că încheierea primei instanțe este nefondată și neîntemeiată, fiind emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural. Recurenta a susținut că instanța de fond nu a apreciat probele prezentate, nu a determinat și elucidat circumstanțele relevante ale cauzei și a ajuns la o concluzie contrară materialelor procedurii de executare.
19. Executorul judecătoresc a reiterat că spre executare silită a fost înaintat documentul executoriu nr. 2-1034/2023 din 7 noiembrie 2023, emis de Judecătoria Căușeni, sediul Central, privind încasarea de la Railean Nicolai Anatoli în beneficiul creditorului Popescu Anastasia a datoriei în sumă de 103000 lei. Acesta a arătat că debitorului i-a fost expediată încheierea prin care i s-a explicat dreptul de a executa benevol documentul executoriu în termen de 15 zile, însă, întrucât obligația nu a fost executată, procedura de executare a continuat prin urmărirea bunurilor debitorului.

20. Recurentul a menționat că pe 20 mai 2024 a fost întocmit procesul-verbal de sechestru asupra cotei-părți de o 1/4 din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****, bun evaluat de „Geocad Expert” societate cu răspundere limitată la suma de 140507 lei. Totodată, aceasta a susținut că debitorului i-a fost explicat dreptul de a apela la un evaluator în cazul în care nu era de acord cu valoarea stabilită, însă acesta nu a prezentat un alt raport de evaluare.
21. Executorul judecătoresc a indicat că bunul a fost expus la vânzare în conformitate cu prevederile Codului de executare, iar anunțurile privind desfășurarea licitațiilor au fost publicate în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. În opinia recurentei, dovada publicării anunțurilor a fost anexată la procedura de executare și la materialele transmise instanței, însă prima instanță a omis să țină cont de acest fapt.
22. În continuare, executorul judecătoresc a arătat că licitațiile stabilite pentru 8 aprilie 2025, 1 iulie 2025 și 21 octombrie 2025 nu au avut loc din motiv că nu s-au înregistrat cel puțin doi participanți. În aceste condiții, în temeiul art. 139 alin. (1) lit. a) din Codul de executare, licitațiile au fost declarate ca neavând loc, fiind întocmite procesele-verbale corespunzătoare.
23. Executorul judecătoresc a invocat că după declararea licitației ca neavând loc creditorul Popescu Anastasia și-a exprimat, prin cererea din 23 octombrie 2025, acordul de a prelua cota-parte din bunul imobil în contul datoriei. În acest sens, recurentul a făcut trimitere la prevederile art. 139 alin. (3) și art. 140 din Codul de executare, susținând că transmiterea bunului către creditor era justificată de faptul că licitația nu a avut loc, iar creditorul a solicitat preluarea bunului în termenul legal.
24. De asemenea, executorul judecătoresc a indicat că debitorul a fost informat de fiecare dată despre desfășurarea licitațiilor, în modul stabilit de Codul de executare. Aceasta a susținut că la demers a fost anexată copia integrală a procedurii de executare, inclusiv informațiile despre debitor, comunicatele bancare de la instituțiile financiare, ordinele de încasare și extrasul din baza de date cadastrală, din care ar rezulta că nu existau alte sechestre asupra imobilului.
25. În final, executorul judecătoresc a susținut că prima instanță ar fi examinat superficial și în pripă demersul, fără a intra în esența materialelor procedurii de executare. Din aceste motive, a considerat că încheierea contestată urmează a fi anulată, iar demersul privind confirmarea transmiterii bunului în proprietatea creditorului urmează a fi admis.

Legislația relevantă

26. Art. 1 din Codul de executare

(1) 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.

(2) În scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin. (1), legislaţia privind executarea stabileşte competenţa executorului judecătoresc, modul şi condiţiile de executare silită a documentelor executorii.

27. Art. 2 din Codul de executare

Executorul judecătoresc asigură executarea silită a documentelor executorii în strictă conformitate cu prezentul cod şi cu alte acte normative.

28. Art. 10 alin. (1) din Codul 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.

29. Art. 88 alin. (1) din Codul de executare

Urmărirea bunurilor debitorului constă în sechestrarea, în ridicarea şi în vânzarea lor.

30. Art. 94 alin. (1^1) din Codul de executare

În cazul documentelor executorii privitoare la creanțe a căror valoare nu depășește 12 salarii medii pe economie, urmărirea bunurilor imobile ale debitorului poate fi făcută numai dacă acesta nu are alte bunuri urmăribile sau dacă are bunuri urmăribile, dar acestea nu pot fi valorificate sau nu pot acoperi valoarea creanței urmărite, cu condiția că bunul imobil urmărit nu este unicul domiciliu al debitorului. Refuzul nejustificat al debitorului de a furniza executorului judecătoresc informațiile, lămuririle și dovezile necesare, precum și furnizarea cu rea-credință de informații incomplete în legătură cu existența și valoarea unor bunuri mobile ori a unor venituri de natură a fi valorificate în vederea acoperirii integrale a creanței permit declanșarea urmăririi silite imobiliare chiar dacă valoarea creanței nu depășește 12 salarii medii pe economie.

31. Art. 115 alin. (1), (1^1) și (3) din Codul de executare

(1) Sechestrarea bunurilor constă în întocmirea unui proces-verbal în condiţiile art.118 din prezentul cod.

(1^1) Sechestrarea bunurilor se efectuează în limitele valorii revendicărilor ce se conţin în documentul executoriu şi ale cheltuielilor de executare.

(3) Dacă debitorul sau persoanele indicate la alin.(2) nu participă la sechestrarea bunurilor, cercetarea încăperilor şi a altor locuri în care se află bunurile, precum şi sechestrarea acestor bunuri, se efectuează în prezenţa a doi martori asistenţi.

32. Art. 117 alin. (1), (2) și (4) din Codul de executare

(1) 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.

(2) 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.

(4) 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.

33. Art. 118 alin. (1), (2) și (5) din Codul de executare

(1) Despre sechestrarea şi/sau ridicarea bunurilor se întocmeşte un proces-verbal în 3 exemplare, după modelul prevăzut la art.75 din prezentul cod.

(2) În procesul-verbal se enumeră obiectele şi documentele sechestrate, indicându-se nr., măsura, greutatea lor, genul, elementele de individualizare, gradul de uzură şi, pe cît este posibil, valoarea lor. În cazul valorilor mobiliare, se indică nr., emitentul, preţul nominal şi alte date cunoscute la momentul sechestrării lor.

(5) Procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor poate fi contestat în instanţă de judecată în termen de 7 zile de la data întocmirii sau comunicării lui, după caz.

34. Art. 119 alin. (1) din Codul de executare

Copia de pe procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se înmânează, contra semnătură, debitorului sau reprezentantului său ori unui membru al lui de familie adult, după caz, iar dacă aceştia sînt absenţi, se înmânează 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.

35. Art. 125 alin. (1) și (5) din Codul de executare

(1) Bunurile sechestrate se vând, de regulă, la licitaţie sau prin organizaţii comerciale specializate, în bază de contract de comision.

(5) Cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, se admite vânzarea de către debitor a bunurilor sechestrate la un preţ care să nu fie mai mic decât valoarea stabilită în procesul-verbal de sechestru sau

în raportul de evaluare, cu condiţia virării sau vărsării sumelor, obţinute din vânzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc. În cazul în care suma urmărită este mai mare decât preţul de vânzare a bunului propus de debitor şi/sau dacă, în cererea de participare la licitaţie, cel puţin un participant oferă un preţ mai mare decât cel la care debitorul intenţionează să vândă bunul, executorul judecătoresc poate refuza debitorului vânzarea de sine stătătoare a bunului.

36. Art. 126 alin. (1) din Codul 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 vânzare a bunurilor sechestrate.

37. Art. 128 alin. (1) din Codul de executare

Data şi locul desfăşurării licitaţiei de vânzare a bunurilor sechestrate se fixează de către executorul judecătoresc, ţinîndu-se cont de necesitatea asigurării integrităţii bunurilor şi de cheltuielile legate de păstrarea lor

38. Art. 129 alin. (1) și (3) din Codul de executare

(1) Anunţul despre desfăşurarea licitaţiei se publică într-un ziar de nivel raional ori naţional sau în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi se afişează la sediul biroului executorului judecătoresc. La solicitarea creditorului, pot fi aplicate suplimentar şi alte modalităţi de anunţare a licitaţiei.

(3) Licitaţia va avea loc la cel puţin 15 zile de la data anunţării organizării ei.

39. Art. 132 alin. (1) din Codul de executare

Preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie 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 preţul iniţial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau, după caz, în raportul de evaluare a bunului.

40. Art. 139 alin. (1) lit. a), (2) și (3) din Codul de executare

(1) Se declară că licitaţia nu a avut loc în cazul în care:

a) nu s-au înregistrat cel puţin 2 participanţi;

(2) Dacă s-a declarat că licitaţia nu a avut loc, executorul judecătoresc consemnează acest fapt într-un proces-verbal.

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

41. Art. 140 alin. (1)-(3), (8) și (9) din Codul de executare

(1) Dacă, în decurs de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitaţie repetată în condiţiile prezentului cod.

(1[1]) Pentru vânzarea unui bun vor fi organizate cel mult 3 licitaţii. În cazul în care se declară că licitaţia nu a avut loc din motivul indicat la art.139 alin.(1) lit.e) din prezentul cod, nr. licitaţiilor nu este limitat.

(2) 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.

(3) Dacă se declară că licitaţia repetată nu a avut loc, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanţei, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie.

(8) În cazul în care suma restituită de creditor în condiţiile art.139 alin.(3) din prezentul cod nu este suficientă pentru acoperirea cheltuielilor de executare, acesta va achita şi cheltuielile de executare. Bunul va fi transmis creditorului care a acceptat primirea lui în contul datoriei după achitarea diferenţei dintre valoarea bunului transmis şi valoarea creanţei sale şi după achitarea cheltuielilor de executare.

(9) Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei.

42. Art. 136 alin. (1)-(4) din Codul de executare

(1) În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmeşte procesul-verbal al licitaţiei, transmite instanţei de judecată în a cărei circumscripţie se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitaţiei.

(2) În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfăşurării licitaţiei, pronunţînd în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeaşi încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate asupra bunului vîndut la licitaţie, dacă acestea există.

(3) În cazul în care constată neregularităţi în procedura de desfăşurare a licitaţiei care nu pot fi înlăturate de îndată, judecătorul pronunţă o încheiere motivată în care indică măsurile pe care executorul judecătoresc urmează să le întreprindă.

(4) Încheierea judecătorului poate fi contestată cu recurs.

43. Art. 163 alin. (3) din Codul de executare

Actele de executare întocmite de executorul judecătoresc, legale în fond, nu pot fi anulate pe motive formale.

44. Art. 269 alin. (4) din Codul de procedură civilă

Încheierile privind procedura de executare se emit unipersonal, fără citarea participanților la proces, cu excepţia cazurilor în care judecătorul apreciază că este necesară prezența participanților la şedinţa de judecată.

45. Art. 425 din Codul de procedură civilă

Termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii.

46. Art. 427 din Codul de procedură civilă

Instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept:

a) să respingă recursul şi să menţină încheierea;

b) să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată;

c) să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, soluţionînd prin decizie problema respectivă.

Motivarea instanței de recurs

47. Examinând materialele cauzei în raport cu motivele recursului, Colegiul judiciar ajunge la concluzia respingerii recursului declarat de executorul judecătoresc Balan Cornelia și menținerii încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 decembrie 2025, din motivele expuse în continuare.

48. Din actele dosarului rezultă că în procedura de executare nr. 075/3231/24, intentată în temeiul documentului executoriu nr. 2-1034/2023 din 7 noiembrie 2023, emis de Judecătoria Căușeni, sediul Central, executorul judecătoresc Balan Cornelia a urmărit executarea creanței creditorului Popescu Anastasia față de debitorul Railean Nicolai Anatoli în sumă de 103000 lei.

49. În cadrul acestei proceduri de executare, pe 20 mai 2024 executorul judecătoresc a întocmit procesul-verbal de sechestru asupra cotei-părți de ¼ din bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în or. Căușeni, str. *****. Potrivit raportului de evaluare întocmit de „Geocad Expert" societate cu răspundere limitată, valoarea de piață a cotei-părți de ¼ din acest bun imobil a fost stabilită la suma de 140507 lei.
50. Ulterior, bunul sechestrat a fost expus la vânzare prin licitație publică. Prima licitație a fost stabilită pentru 8 aprilie 2025, ora 11:00, la prețul inițial de 140507 lei. Această licitație nu a avut loc, deoarece nu s-a înregistrat niciun participant. A doua licitație a fost stabilită pentru 1 iulie 2025, ora 11:00, la prețul inițial de 126456,30 lei, însă nici această licitație nu a avut loc, din același motiv, respectiv lipsa participanților. A treia licitație a fost stabilită pentru 21 octombrie 2025, ora 11:00, la prețul inițial de 70253,50 lei, dar nu a avut loc, deoarece nu s-au înregistrat cel puțin doi participanți.
51. Colegiul judiciar atestă că, prin *înscrisurile anexate la cererea de recurs*, executorul judecătoresc a prezentat dovezi din care rezultă publicarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a anunțurilor privind desfășurarea licitațiilor stabilite pentru 8 aprilie 2025 și 1 iulie 2025. Prin urmare, acest argument al recurentei poate fi reținut, însă el nu este suficient pentru admiterea recursului, deoarece procedura rămâne afectată de nereguli privind stabilirea prețului la ultima licitație.
52. Cu toate acestea, prezentarea probelor privind publicarea anunțurilor nu înlătură celelalte nereguli care afectează legalitatea procedurii de valorificare a bunului. În special, Colegiul judiciar constată că executorul judecătoresc a admis o neconformitate esențială în privința stabilirii prețului inițial pentru ultima licitație, iar această neregulă are incidență directă asupra legalității transmiterii bunului în proprietatea creditorului.
53. Potrivit 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. Totodată, aceeași normă permite executorului judecătoresc, la cererea creditorului, să accepte ca prețul inițial să fie cel indicat în procesul-verbal de sechestru sau în raportul de evaluare a bunului. În prezenta cauză, bunul a fost expus la prima licitație la prețul de 140507 lei, adică la valoarea stabilită prin raportul de evaluare.

54. Pentru licitațiile ulterioare, regula este stabilită de art. 140 alin. (2) din Codul de executare. Această normă prevede că, în cazurile în care licitația nu a avut loc, executorul judecătoresc reduce prețul bunului, însă reducerea nu poate fi mai mare de 20 % din prețul la care bunul a fost expus la licitația precedentă, iar în cazul bunurilor imobile reducerea nu poate fi mai mare de 10 %. Totodată, prețul inițial al bunului expus spre vânzare la a treia licitație nu poate fi mai mic de 50 % din prețul stabilit la evaluarea acestuia.

55. Din interpretarea logică și sistemică a art. 140 alin. (2) din Codul de executare rezultă că, în cazul bunurilor imobile, reducerea se aplică succesiv, de la o licitație la alta, prin raportare la prețul la care bunul a fost expus la licitația precedentă. Norma care stabilește că prețul de la a treia licitație nu poate fi mai mic de 50 % din valoarea evaluării instituie un prag minim absolut, însă nu permite executorului judecătoresc să reducă direct prețul până la acest prag, cu ignorarea limitei de reducere de 10 % față de licitația precedentă.

56. Aplicând această regulă la circumstanțele cauzei, Colegiul judiciar constată că prima licitație a fost stabilită la prețul de 140507 lei. După ce prima licitație nu a avut loc, prețul pentru a doua licitație putea fi redus cu cel mult 10 %, respectiv până la suma de 126456,30 lei, preț care a fost stabilit de executorul judecătoresc. În continuare, după ce nici a doua licitație nu a avut loc, prețul pentru a treia licitație urma să fie redus cu încă cel mult 10 % din prețul licitației precedente, adică din suma de 126456,30 lei. Prin urmare, prețul minim legal la care bunul putea fi expus la a treia licitație era de 113810,67 lei.

57. În speță, executorul judecătoresc a stabilit pentru licitația din 21 octombrie 2025 prețul inițial de 70253,50 lei, sumă ce reprezintă 50 % din valoarea de evaluare a bunului. Această modalitate de calcul este contrară art. 140 alin. (2) din Codul de executare, deoarece executorul judecătoresc a aplicat direct pragul minim de 50 % din valoarea evaluării, fără a respecta regula reducerii succesive de cel mult 10 % din prețul licitației precedente. Diferența dintre prețul minim legal de 113810,67 lei și prețul stabilit de executorul judecătoresc, de 70253,50 lei, constituie 43557,17 lei.

58. Această neconformitate nu poate fi calificată drept o simplă eroare formală, deoarece privește însăși valoarea la care bunul imobil al debitorului a fost expus la vânzare și, ulterior, valoarea în raport cu care creditorul a solicitat preluarea bunului în contul datoriei. Stabilirea unui preț inferior celui permis de lege afectează echilibrul dintre dreptul creditorului de a

obține executarea documentului executoriu și dreptul debitorului de a nu fi lipsit de bun în afara unei proceduri conforme legii.

59. Mai mult, prin încheierea din 27 octombrie 2025, executorul judecătoresc a dispus transmiterea cotei-părți de 1/4 din bunul imobil în proprietatea creditorului Popescu Anastasia în contul achitării datoriei în sumă de *57424,54* lei. Or, art. 140 alin. (3) din Codul de executare prevede că, dacă se declară că licitația repetată nu a avut loc, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanței la ***prețul inițial stabilit la ultima licitație***. Prin urmare, transmiterea bunului nu putea fi dispusă la o sumă diferită de prețul inițial stabilit la ultima licitație, iar cu atât mai mult nu putea fi dispusă la o sumă inferioară prețului legal care urma să fie stabilit pentru acea licitație.

60. În aceste condiții, chiar dacă probele anexate la recurs confirmă publicarea anunțurilor în Monitorul Oficial al Republicii Moldova pentru licitațiile din 8 aprilie 2025 și 1 iulie 2025, această împrejurare nu este suficientă pentru admiterea recursului. Legalitatea transmiterii bunului către creditor, în temeiul art. 140 alin. (9) din Codul de executare, presupune verificarea întregii proceduri de valorificare, inclusiv a modului de stabilire a prețului inițial la fiecare licitație și a prețului la care bunul este transmis creditorului.

61. Prin urmare, Colegiul judiciar stabilește că prima instanță a ajuns la o soluție corectă atunci când a refuzat confirmarea încheierii executorului judecătoresc de transmitere a bunului în proprietatea creditorului. Deși unele motive reținute de prima instanță în privința lipsei probelor de publicare a anunțurilor au fost combătute prin înscrisurile prezentate în recurs, soluția de respingere a demersului rămâne legală și întemeiată, întrucât procedura de stabilire a prețului la ultima licitație și procedura de transmitere a bunului au fost efectuate cu încălcarea prevederilor art. 140 alin. (2) și (3) din Codul de executare.

62. În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de executorul judecătoresc Balan Cornelia împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 decembrie 2025.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 decembrie 2025, adoptată în cauza civilă intentată în baza demersului executorului judecătoresc Balan Cornelia privind confirmarea încheierii de transmitere în proprietatea creditorului Popescu Anastasia a

cotei-părți de ¼ din bunul imobil ce aparține debitorului Railean Nicolai, în contul stingerii datoriei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele de complet, Judecătorul Diana Corlăteanu

Judecătorii Eleonora Badan-Melnic

Roman Pascari