Dosarul nr.25-296/2023
2-23056384-09-25-18042023-1

Î N C H E I E R E

21 aprilie 2023 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi (sediul Central)

Judecătorul judecătoriei Bălți (sediul Central), Alexandru Roșca, examinînd demersul executorului judecătoresc Oleg Romah privind confirmarea procesului-verbal de petrecere a licitaţiei din 04.04.2023, -

c o n s t a t ă:

1. La data de 18.03.2023, executorul judecătoresc Oleg Romah a depus demersul privind confirmarea procesului-verbal de petrecere a licitaţiei din 04.04.2023.
2. În motivarea demersului executorul judecătoresc a indicat că, a intentat procedura de executare nr. 091-4351/2022 din 26.09.2022 intentată în temeiul documentului executoriu cu nr. 2-262/20 din 16.06.2022 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, privind încasarea de la debitorul Spînu Igor Anatolie, dom. r-n Rîșcani, sat. Mihăileni în beneficiul lui Jenunchi Vitalie, dom. m.Chișinău, str. A.Russo, 55/175 datoria în sumă totală de 21588,06 Euro și 14 404,46 lei.
3. Executorul judecătoresc Oleg Romah a indicat că, la data de 26.09.2022 în baza documentelor executorii sus - menționate în adresa debitorului Spînu Igor Anatolie a fost expediată pentru informație și executare cu aviz simplu încheierea de primire spre executare și de intentare a procedurii de executare cu nr. 091-4351/2022 din 26.09.2022 cu propunerea de a executa cerințele documentului executoriu cu nr. 2-262/20 din 16.06.2022 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru în termen de 15 zile din momentul recepționării actelor de executare. În scopul asigurării executării documentelor executorii sus-menționate au fost aplicate interdicții în temeiul încheierii nr.091-4351/2022 din 26.09.2022 la organele abilitate și anume ASP dep.Cadastru.
4. A mai indicat Executorul judecătoresc că, în timpul executării documentelor executorii sus-menționate s-a stabilit, că de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie și Covaliciuc Natalia sunt aplicate interdicții pe bunul mobil care este înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Spînu Igor Anatolie. Prin scrisoarea de alăturare cu nr.056-1034/2020 din 24.02.2023 la executare silită s-a alăturat executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie comunicînd că deține la executare documentul executoriu cu nr. 2-262/20 din 13.01.2020 emis de judecătoria Chișinău sediul Centru privind aplicarea sechestrului pe bunurile mobile, imobile și mijloacele bănești de pe conturile bancare ale pîrîtului Spînu Igor Anatolie în limita valorii acțiunii în sumă de 17559,98 lei și prin scrisoarea de alăturare cu nr. 6047 din 06.04.2023 la executare silită s-a alăturat executorul judecătoresc Covaliciuc Natalia comunicînd că deține la executare următoarele documente executorii: nr.MAI04

838128 din 20.12.2019; nr.MAI04 905843 din 06.12.2019; nr.MAI04 896139 din 04.12.2019; nr.MAI04 838401 din 27.12.2019; nr.MAI04 809202 din 16.05.2020; nr.MAI05 147899 din 07.12.2020; пг.MAI3 595703 din 18.02.2017 emise de Inspectoratul General de Poliție; nr.MAI05 133457 din IT.09.2020 emis de Poliția de Frontieră; nr. 2-912/2021 din 22.10.2021 emis de Judecătoria Drochia, privind încasarea de la Spînu Igor Anatolie a.n. *****, IDNP***** a amenzilor în sumă de 1800 lei; 750 lei; 750 lei; 750 lei; 900 lei; 1000 lei; 100 lei; 900 lei; 1000 lei și taxa de stat 669 lei, în contul statului.

5. Executorul Judecătoresc Romah Oleg ține să mai reitereze că, în urma neexecutării documentului executoriu sus-menționat, la data de 07.10.2022 către executorul judecătoresc Romah Oleg a fost întocmit proces - verbal de sechestru a bunurilor imobile care sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitorul Spînu Igor Anatolie a.n. *****, IDNP***** și anume:

- Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha,
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan.

6. Mai ține să menționeze Executorul Judecătoresc că, în procesul executării studiind prețurile de piață s-a stabilit faptul că costul unui hectar de teren agricol (reieșind din relațiile de cumpărare - vînzare încheiate între cetățeni) situat pe teritoriul sat.Mihăileni, r-n Rîșcani este estimat la prețul de 30 000 lei per hectar. Astfel, bunul imobil - teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha, extravilan, a fost evaluat la prețul de 20160 lei; bunul imobil - teren'agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha., extravilan, a fost evaluat la prețul de 1760 lei; bunul imobil - teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha., extravilan, a fost evaluat la prețul de 4080 lei.
7. Mai reiterează Executorul Judecătoresc faptul că, prin încheierile cu nr. 091-4351/2022 din 31.01.2023 și nr. 091-4351/2022 din 17.02.2023 executorul judecătoresc a numit petrecerea licitației pentru data de 28.02.2023 ora 11:00, și pentru data de 14.03.2023 ora 10:00 privind realizarea bunului mobil sechestrat care este înregistrat cu drept de proprietate după debitorii Spînu Igor Anatolie și anume:

- Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,;
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha,;
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan și care nu s-a petrecut din lipsa înregistrării cumpărătorilor.

8. Indică Executorul Judecătoresc Romah Oleg că, anunțul privind realizarea bunurilor imobiel sechestrate conform procesului verbal de sechestru din 07.10.2022 care sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitorul Spînu Igor Anatolie, a fost publicat în ziarul ''Makler". La licitația din 04.04.2023 au fost înregistrați doi cumpărători și anume Alexandrov Gheorghe și Revețchi

Vitalie, și care au depus la contul executorului judecătoresc acontul în mărime de 5% din valoarea inițială a bunurilor imobile și care constituie suma în mărime de 1175 lei, fiecare și taxa pentru participare la licitație în mărime de 60 lei, fiecare (nota de transfer intrabancar nr.422085241 din 03.04.2023, nr.422084885 din 03.04.2023, nr.422097722 din 03.04.2023 și nr.422097509 din 03.04.2023).

9. Indică Executorul Judecătoresc Romah Oleg că, prețul inițial al bunului mobil sechestrat și expus la licitație este de 23500 lei cu 10% mai mic decît prețul de la ultima licitație.
10. Ca urmare a petrecerii licitației din 04.04.2023 bunurile imobile și anume: - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,; -Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha; - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan au fost realizate la această licitație adjudecătorului Alexandrov Gheorghe, IDNP 0971111370857 la prețul de 24500 (douăzeci și patru mii cinci sute lei) lei.

11. Reiterează Executorul Judecătoresc Romah Oleg că, suma totală de 22 325,00 lei a fost achitată de către ofertantul Alexandrov Gheorghe, la data de 05.04.2023 fapt confirmat prin nota de transfer intrabancar cu nr.422300044 din 05.04.2023.
12. Solicită Executorul Judecătoresc Romah Oleg, confirmarea procesului verbal de petrecere a licitației din 04.04.2023 privind realizarea bunurilor imobile adjudecate de către Alexandrov Gheorghe, la prețul de 24 500 lei, după cum urmează:
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,;
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha,;
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan care au aparținut cu drept de proprietate debitorului Spînu Igor Anatolie a.n. *****, IDNP*****.
13. Totodată solicită Executorul Judecătoresc să fie anulată interdicțiile executorului judecătoresc și anume:

- încheiere de asigurare nr. 056-1034/2020 din 20.01.2020, aplicată de executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie,
- încheiere de asigurare nr. 150-1324st/20 din 26.05.2020, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,
- încheiere de asigurare nr. 150-1501st/20 din 23.11.2020, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,
- încheiere de asigurare nr. 150-1526st/20 din 30.11.2020, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,
- încheiere de asigurare nr. 150-1241st/21 din 21.04.2021, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,
- încheiere de asigurare nr. 150-1373st/21 din 29.09.2021, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,
- cheiere de asigurare nr.150-1557st/21 din 09.01.2022, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,

14. Studiind materialele prezentate, judecătorul consideră necesar de a admite demersul executorului judecătoresc Oleg Romah privind confrmarea procesului-verbal al licitaţiei din 04.04.2023 cu privire la vînzarea bunurilor imobile, din următoarele considerente.
15. Potrivit art.125 Cod de executare, bunurile sechestrate se vînd, de regulă, la licitaţie sau prin organizaţii comerciale specializate, în bază de contract de comision.
16. În conformitate cu art.126 alin.(1) CE, 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.
17. Conform art.136 alin.(1) şi (2) Cod de Executare, 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. În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, instanţa de judecată 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.

18. Conform art.137 CE, în termen de 10 zile după încheierea licitaţiei, adjudecătorul este obligat să depună integral la contul executorului judecătoresc costul bunurilor cumpărate. Acontul depus se include în suma de cumpărare a lotului.
19. În conformitate cu art.138 CE, bunul cumpărat la licitaţie se transmite după ce a fost achitat integral costul lui, iar procesul-verbal al licitaţiei a fost confirmat printr-o încheiere judecătorească definitivă în condiţiile legii. Transmiterea bunului se certifică printr-un proces-verbal.
20. În urma studierii materialelor cauzei, s-a stabilit cu certitudine că, Executorul Judecătoresc a intentat procedura de executare nr. 091-4351/2022 din 26.09.2022 intentată în temeiul documentului executoriu cu nr. 2-262/20 din 16.06.2022 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, privind încasarea de la debitorul Spînu Igor Anatolie, dom.r-n Rîșcani, sat. Mihăileni în beneficiul lui Jenunchi Vitalie , dom. m.Chișinău, str. A.Russo, 55/175 datoria în sumă totală de 21588,06 Euro și 14 404,46 lei.
21. La data de 26.09.2022 în baza documentelor executorii sus - menționate în adresa debitorului Spînu Igor Anatolie a fost expediată pentru informație și executare cu aviz simplu încheierea de primire spre executare și de intentare a procedurii de eșutare cu nr. 091-4351/2022 din 26.09.2022 cu propunerea de a executa cerințele documentului executoriu cu 'nr. 2-262/20 din 16.06.2022 emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru în termen de 15 zile din momentul recepționării actelor de executare.
22. În scopul asigurării executării documentelor executorii sus-menționate au fost aplicate interdicții în temeiul încheierii nr.091-4351/2022 din 26.09.2022 la organele abilitate și anume ASP dep.Cadastru.
23. În timpul executării documentelor executorii sus-menționate s-a stabilit, că de către executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie și Covaliciuc Natalia sunt aplicate interdicții pe bunul mobil care este înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Spînu Igor Anatolie.
24. Prin scrisoarea de alăturare cu nr. 056-1034/2020 din 24.02.2023 la executare silită s-a alăturat executorul judecătoresc Bănărescu Anatolie comunicînd că deține la executare documentul executoriu cu nr. 2-262/20 din 13.01.2020 emis de judecătoria Chișinău sediul Centru privind aplicarea sechestrului pe bunurile mobile, imobile și mijloacele bănești de pe conturile bancare ale pîrîtului Spînu Igor Anatolie în limita valorii acțiunii în sumă de 17559,98 lei și prin scrisoarea de alăturare cu nr. 6047 din 06.04.2023 la executare silită s-a alăturat executorul judecătoresc Covaliciuc Natalia comunicînd că deține la executare următoarele

documente executorii: nr.MAI04 838128 din 20.12.2019; nr.MAI04 905843 din 06.12.2019; nr.MAI04 896139 din 04.12.2019; nr.MAI04 838401 din 27.12.2019; nr.MAI04 809202 din 16.05.2020; nr.MAI05 147899 din 07.12.2020; пг.MAI3 595703 din 18.02.2017 emise de Inspectoratul General de Poliție; nr.MAI05 133457 din IT.09.2020 emis de Poliția de Frontieră; nr. 2-912/2021 din 22.10.2021 emis de Judecătoria Drochia, privind încasarea de la Spînu Igor Anatolie a.n. *****, IDNP***** a amenzilor în sumă de 1800 lei; 750 lei; 750 lei; 750 lei; 900 lei; 1000 lei; 100 lei; 900 lei; 1000 lei și taxa de stat 669 lei, în contul statului.

25. La data de 07.10.2022 de către executorul judecătoresc Romah Oleg a fost întocmit proces - verbal de sechestru a bunurilor imobile care sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitorul Spînu Igor Anatolie a.n. *****, IDNP***** și anume:
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha,
- Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan.

26. Studiind prețurile de piață s-a stabilit faptul că costul unui hectar de teren agricol (reieșind din relațiile de cumpărare - vînzare încheiate între cetățeni) situat pe teritoriul sat.Mihăileni, r-n Rîșcani este estimat la prețul de 30 000 lei per hectar. Astfel, bunul imobil - teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha, extravilan, a fost evaluat la prețul de 20160 lei; bunul imobil - teren'agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha., extravilan, a fost evaluat la prețul de 1760 lei; bunul imobil - teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha., extravilan, a fost evaluat la prețul de 4080 lei.

27. Prin încheierile cu nr. 091-4351/2022 din 31.01.2023 și nr. 091-4351/2022 din 17.02.2023 executorul judecătoresc a numit petrecerea licitației pentru data de 28.02.2023 ora 11:00, și pentru data de 14.03.2023 ora 10:00 privind realizarea bunului mobil sechestrat care este înregistrat cu drept de proprietate după debitorii Spînu Igor Anatolie și anume:
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,;
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha,;
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan și care nu s-a petrecut din lipsa înregistrării cumpărătorilor.

28. Anunțul privind realizarea bunurilor imobiel sechestrate conform procesului verbal de sechestru din 07.10.2022 care sunt înregistrate cu drept de proprietate după debitorul Spînu Igor Anatolie, a fost publicat în ziarul ’’Makler”.

29. La licitația din 04.04.2023 au fost înregistrați doi cumpărători și anume Alexandrov Gheorghe și Revețchi Vitalie, și care au depus la contul executorului judecătoresc acontul în mărime de 5% din valoarea inițială a bunurilor imobile și care constituie

suma în mărime de 1175 lei, fiecare și taxa pentru participare la licitație în mărime de 60 lei, fiecare (nota de transfer intrabancar nr.422085241 din 03.04.2023, nr.422084885 din 03.04.2023, nr.422097722 din 03.04.2023 și nr.422097509 din 03.04.2023).

30. Prețul inițial al bunului mobil sechestrat și expus la licitație este de 23500 lei cu 10% mai mic decît prețul de la ultima licitație.
31. Ca urmare a petrecerii licitației din 04.04.2023 bunurile imobile și anume:
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha,;
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha,;
    - Teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat. Mihăleni, extravilan, au fost realizate la această licitație adjudecătorului Alexandrov Gheorghe, IDNP 0971111370857 la prețul de 24500 (douăzeci și patru mii cinci sute lei) lei.
32. Suma totală de 22 325,00 lei a fost achitată de către ofertantul Alexandrov Gheorghe, la data de 05.04.2023 fapt confirmat prin nota de transfer intrabancar cu nr.422300044 din 05.04.2023.
33. Prin urmare, instanța de judecată constată, că procesul-verbal al licitaţiei din 04.04.2023, a fost întocmit conform exigenţelor legale prevăzute de art.135 Cod de Executare.
34. La caz, instanţa reţine prevederile art.138 Cod de Executare, potrivit cărora bunul cumpărat la licitaţie se transmite după ce a fost achitat integral costul lui, iar procesul-verbal al licitaţiei a fost confirmat printr-o încheiere judecătorească definitivă în condiţiile legii. Transmiterea bunului se certifică printr-un proces-verbal.
35. Astfel, instanţa de judecată consideră că desfăşurarea licitaţiei la 04.04.2023 cu privire la vînzarea bunurilor imobil ce au aparţinut debitorului Spînu Igor Anatolie, a avut loc cu respectarea prevederilor legii.
36. În temeiul prevederilor art.136 Cod de Executare, art.269-270 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,-

d i s p u n e:

Se admite demersul executorului judecătoresc Oleg Romah privind confirmarea procesului-verbal de petrecere a licitaţiei din 04.04.2023.

Se constată legalitatea desfăşurării licitaţiei petrecute la 04.04.2023, privind realizarea bunurilor adjudecate către Alexandrov Gheorghe, IDNP 0971111370857 și anume teren agricol cu numărul cadastral 7134104.183 cu suprafața de 0,84 ha, teren agricol cu numărul cadastral 7134105.3343 cu suprafața de 0,0724 ha și teren agricol cu numărul cadastral 7134104.322 cu suprafața de 0,1695 ha, toate sunt situate în r-n Rîșcani, sat.Mihăleni, care au fost vîndute la prețul de 22 325,00 (douăzeci și două mii trei sute douăzeci și cinci) lei.

Se anulează măsurile de asigurare aplicate prin încheierile de asigurare nr. 056-1034/2020 din 20.01.2020, aplicată de executorul judecătoresc Bănărescu

Anatolie, nr. 150-1324st/20 din 26.05.2020, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia, nr. 150-1501st/20 din 23.11.2020, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia, nr. 150-1526st/20 din 30.11.2020, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia, nr. 150-1241st/21 din 21.04.2021, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia, nr. 150-1373st/21 din 29.09.2021, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia și nr.150-1557st/21 din 09.01.2022, aplicată de executorul judecătoresc Covalciuc Natalia,

Încheierea poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Bălţi, în termen de 15 zile de la pronunţare, prin intermediul Judecătoriei Bălţi (sediul central).

Judecător Alexandru Roşca

Copia corespunde originalului _____ Judecător Alexandru Roşca