Republica Moldova,
mun. Chișinău, str. Teilor nr. 4

Instanța de fond: Judecătoria Hîncești, sediul Leova– Nicolae Zaharia
Dosarul nr. 2r-676/26; PIGD nr. 2-26025570-02-25r-06042026

D E C I Z I E

25 mai 2026 mun. Chișinău

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

Instanța de judecată în componența:
Președintele completului, judecător – Ana Panov
Judecătorii – Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan

Examinând, fără participarea părților, recursul declarat de către executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala împotriva încheierii Judecătoriei Hîncești, sediul Leova din 11 martie 2026, prin care a fost respins demersul executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala cu privire la confirmarea legalității încheierii privind transmiterea în proprietatea creditorului a bunului imobil în contul stingerii datoriei, –

C o n s t a t ă:

I. Circumstanțele cauzei, stabilite de instanța de fond:

La 02 martie 2026, executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a înaintat în instanța de judecată un demers prin care a solicitat confirmarea legalității încheierii privind transmiterea în proprietatea creditorului a bunului imobil în contul stingerii datoriei.

În motivarea demersului a indicat faptul deținerii în procedura de executare a documentului executoriu nr. 2-30109/2021 din 15.02.2023 emis de Judecătoria Chișinău (sediul Central), prin care s-a dispus încasarea datoriei în sumă de 643720,72 lei de la Kirov Piotr în beneficiul creditorului Î.C.S. “Oberegagro” S.R.L.

Menționează că, în procesul executării documentului executoriu s-a constatat că debitorul Kirov Piotr deține cu drept de proprietate teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul *****și grădină cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** în extravilanul orașului Taraclia.

Indică că, prin încheierea nr. 166a-323/2024 din 23.05.2024 asupra bunurilor înregistrate cu dreptul de proprietate după Kirov Piotr, a fost aplicată interdicție de înstrăinare, iar prin procesul-verbal din 20.09.2024 asupra bunurilor imobile a fost instituit sechestru.

Remarcă faptul că, în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu la data de 04.08.2025, ora 10.00, pe adresa or. Leova, s*****, a fost desfășurată licitația publică de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m2, număr cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27,9 m2, cu număr cadastral *****.02, amplasate în *****,*****, grădina cu suprafața de 0,45 ha, număr cadastral *****, în extravilanul *****, la preţul de start 662823 lei şi 52282 lei,

stabilit în baza raportului de evaluare nr.3531 din 12.05.2025, efectuat de S.R.L. „Evalcost” în conformitate cu art. 132 alin.(l) Cod de executare.

La fel menționează executorul judecătoresc faptul că, la licitația publica privind vânzarea terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu nr. cadastral *****, casă de locuit individuală cu suprafața de 80,5 m2, nr. cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m2, cu nr. cadastral *****.02, amplasate în r-nul Taraclia, *****, grădina cu suprafaţa de 0,45 ha, nr. cadastral *****, aflată în extravilanul *****, desfășurată la data de 04.08.2025, ora 10.00, nu s-a înregistrat nici un participant. În conformitate cu prevederile lit. a) alin.(l) al art.139 CE, licitația numită pentru data de 04.08.2025, nu a avut loc din motiv ca nu a fost înregistrat nici-un participant.

Relatează faptul că, pentru data de 12.09.2025 ora 14.00, a numit licitație repetată de vânzare a bunurilor imobile. Prețul bunurilor expuse la licitație fiind scăzut cu 20% din prețul evaluat din raportul de evaluare.

Denotă faptul că, la licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile desfășurată la data de 12.09.2025, nu s-a înregistrat nici un participant. Astfel, licitația numită pentru data de 04.08.2025, nu a avut loc din motiv că nu a fost înregistrat nici-un participant. Licitație repetată de vânzare a bunurilor imobile a fost fixată pentru data de 04.11.2025 ora 14.00, bunurile au fost expuse la licitație la prețul de start de 477232,56 lei şi 37043,04 lei, prețul fiind scăzut cu 20% din prețul expus la vânzare la licitația anterioară. La licitația publică privind vânzarea bunurilor imobile, desfășurată la data de 04.11.2025, la fel nu s-a înregistrat nici un participant. Ultima nu a avut loc din motiv că nu a fost înregistrat nici un participant. Creditorul a solicitat prin cererile din data de 21.11.2025 şi 13.02.2026, preluarea în contul achitării datoriei, a bunurilor scoase la licitație, la prețul stabilit, luând în considerație cheltuielile de executare şi onorariul executorului judecătoresc.

Menționează executorul, faptul că creditorul Î.C.S „Oberegagro” SRL, a achitat pe deplin cheltuielile de executare suportate în cadrul procedurii de executare, în mărime de 27963,26 lei, totodată creditorul a achitat cheltuielile de executare cu care s-a alăturat Executorul judecătoresc Constantiniuc Vladislav.

Astfel, menționează că potrivit încheierii nr.116a-323/2024 din data de 27.02.2026, în temeiul prevederilor art.66,133. 134, 139, 140 Codul de executare, a dispus transmiterea în proprietatea creditorului Î.C.S „Oberegagro” SRL, a bunurilor și anume terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu nr. cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5m2 , nr. cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27,9 m2 , cu nr. cadastral *****.02, amplasate în r-nul Taraclia, str. Lenina nr. 239, grădina cu suprafața de 0,45 ha, nr. cadastral ***** aflat în extravilanul *****, în contul achitării datoriei în sumă de 514875,60 lei.

Solicită executorul judecătoresc confirmarea încheierii nr. 116a-323/2024 din 27.02.2026 privind transmiterea bunurilor către Î.C.S „Oberegagro,, SRL în contul stingerii datoriei stabilite în baza documentului executoriu nr. 2-30109/2021 din 15.02.2023 emis de Judecătoria Chișinău (sediul Central), prin care s-a dispus încasarea datoriei în sumă de 643720,72 lei de la Kirov Piotr, în beneficiul creditorului Î.C.S „Oberegagro,, SRL, precum și expunerea asupra măsurilor de asigurare a acțiunii.

I.I. Încheierea primei instanțe: În temeiul încheierii Judecătoriei Hîncești, sediul Leova din 11 martie 2026, a fost respins ca fiind neîntemeiat demersul executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala cu privire la confirmarea încheierii de transmitere în contul achitării datoriei a bunurilor.

I.II. Recursul declarat: Nefiind de acord cu încheierea primei instanțe, la 30 martie 2026 executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Hîncești, sediul Leova din 11 martie 2026.

În motivarea cerințelor invocate în cererea de recurs executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a reiterat motivele de fapt și de drept indicate în demers, suplimentar a invocat că instanţa de judecată a ignorat, următoarele aspecte de fapt ale demersului EJ şi anume:

În procedura de executare a subsemnatei, se află documentul executoriu nr. 2- 30109/2021 din 15.02.2023 emis de Judecatoria Chișinău (sediul Central), prin care s-a dispus încasarea datoriei, în sumă de 643720.72 lei de la debitorul Kirov Piotr, în beneficiul creditorului Î.C.S „Oberegagro" SRL. În procesul executării documentului executoriu s-a constatat că debitorul Kirov Piotr deţine cu drept de proprietate teren pentru construcţii cu suprafaţa de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit cu suprafața de 80,5 m2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în oraşul *****şi grădină cu suprafaţa de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** în extravilanul oraşului Taraclia.

Prin încheierea nr. 166a-323/2024 din 23.05.2024 asupra bunurilor înregistrate cu dreptul de proprietate după Kirov Piotr, a fost aplicată interdicție de înstrăinare, iar prin procesul-verbal din 20.09.2024 asupra bunurilor imobile a fost instituit sechestru.

În cadrul procedurii de executare a documentului executoriu la data de 04.08.2025, ora 10.00, pe adresa or. Leova, s*****, a fost desfășurată licitația publică de vânzare a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m2, număr cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27,9 m2, cu număr cadastral *****.02, amplasate în *****,*****, grădina cu suprafața de 0,45 ha, număr cadastral *****, în extravilanul *****, la preţul de start 662823 lei şi 52282 lei, stabilit în baza raportului de evaluare nr.3531 din 12.05.2025, efectuat de S.R.L. „„Evalcost" în conformitate cu art. 132 alin.(1) Cod de executare.

Menționează că la licitaţia publica privind vânzarea terenului pentru construcţii cu suprafaţa de 0,1584 ha, cu nr. cadastral *****, casă de locuit individuală cu suprafaţa de 80,5 m2, nr. cadastral*****, construcţie accesorie cu suprafaţa de 27.9 m2, cu nr. cadastral *****.02, amplasate în r-nul Taraclia, *****, grădina cu suprafaţa de 0,45 ha, nr. cadastral *****, aflata în extravilanul *****, desfăşurată la data de 04.08.2025, ora 10.00, nu s-a înregistrat nici un participant.

Relatează faptul că, pentru data de 12.09.2025 ora 14.00, a numit licitaţie repetată de vânzare a bunurilor imobile. Preţul bunurilor expuse la licitație fiind scăzut cu 20% din preţul evaluat din raportul de evaluare. La licitaţia publică privind vânzarea bunurilor imobile desfăşurată la data de 12.09.2025, nu s-a înregistrat nici un participant. Astfel, licitaţia numită pentru data de 04.08.2025, nu a avut loc din motiv că nu a fost înregistrat nici-un participant. Licitaţie repetată de vânzare a bunurilor imobile a fost fixată pentru data de 04.11.2025, ora 14:00, bunurile au fost expuse la licitaţie cu preţul de start de 477232,56 lei şi 37043,04 lei, preţul fiind scăzut cu 20% din preţul expus la vânzare la licitaţia anterioară.

La licitaţia publică privind vânzarea, bunurilor imobile, desfășurată la data de 04.11.2025, la fel nu s-a înregistrat nici un participant. Ultima nu a avut loc din motiv că nu a fost înregistrat nici un participant. Creditorul a solicitat prin cererile din data de 21.11.2025 şi 13.02.2026, preluarea în contul achitării datoriei, a bunurilor scoase la licitaţie, la preţul stabilit, luând in consideraţie cheltuielile executorului judecătoresc.

Relatează că creditorul Î.C.S „Oberegagro” SRL, a achitat pe deplin cheltuielile de executare suportate în cadrul procedurii de executare, în mărime de 27963,26 lei, totodată creditorul a achitat cheltuielile de executare cu care alăturat Executorul judecătoresc Constantiniuc Vladislav.

Potrivit încheierii nr.116a-323/2024 din data de 27.02.2026, în temeiul prevederilor art.66,133. 134, 139, 140 Codul de executare, a dispus transmiterea în proprietatea creditorului Î.C.S „„Oberegagro" SRL, a bunurilor şi anume terenul pentru construcţii cu suprafaţa dc 0,1584 ha, cu nr. cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafaţa de 80,5m2, nr. cadastral*****, construcție accesorie cu suprafaţa de 27,9 m2, cu nr. cadastral *****.02, amplasate în r-nul Taraclia, str. Lenina nr. 239, grădina cu suprafaţa de 0,45 ha, nr. cadastral ***** aflat în extravilanul *****, în contul achitării datoriei în sumă de 514875,60 lei.

Astfel, la 02 martie 2026, a înaintat la Jud. Hînceşti sediul Leova, un demers prin care a solicitat confirmarea legalității încheierii privind transmiterea în proprietatea creditorului a bunului imobil în contul stingerii datoriei, prin care a solicitat confirmarea încheierii nr. 116a-323/2024 din 27.02.2026 privind transmiterea bunurilor către Î.C.S „Oberegagro” SRL în contul stingerii datoriei stabilite în baza documentului executoriu fir-.-2-3-0-i09/2021 din 15.02.2023 emis de Judecătoria Chişinău (sediul Central), prin care s-a dispus încasarea datoriei în sumă de 643720,72 lei de la Kirov Piotr, în beneficiul creditorului I.C.S „Oberegagro” SRL, precum şi expunerea asupra măsurilor de asigurare a acțiunii.

Solicită casarea încheierii Judecătoriei Hînceşti sediul Leova din 11.03.2026, prin care a fost respins ca fiind neîntemeiat demersul executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala cu privire la confirmarea încheierii de transmitere a bunurilor în contul datoriei, pronunțarea unei decizii privind confirmarea legalității încheierii nr. 116a-323/2024 din 27.02.2026 privind transmiterea bunurilor către Î.C.S „Oberegagro” S.R.L. în contul stingerii datoriei stabilite în baza documentului executoriu cu nr. 116a-323/2024 din 24.04.2024, emis de Judecătoria Chișinău (sediul Central).

I.III. Termenul de declarare a recursului şi procedura de judecare a recursului:

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

În această privință, deoarece încheierea instanței de fond emisă la 11 martie 2026 a fost recepționată la 13 martie 2026 (f.d.224), iar cererea de recurs a fost depusă la 30 martie 2026, Colegiul civil constată că recurentul a respectat prevederile art. 425 Cod de procedură civilă al RM.

În temeiul art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă al RM, este întemeiat a reține că, întru pregătirea examinării recursului, s-a expediat în adresa intimatului/intimaților și altor participanți copia cererii de recurs împreună cu înscrisurile anexate și s-a acordat termen **pentru prezentarea referinței la cererea de recurs,** explicând că neprezentarea în termen a referinței asupra cererii de recurs nu împiedică soluționarea cauzei în baza materialelor din dosar.

În același timp, participanții la proces au fost informați **despre stabilirea termenului judecare a recursului şi despre faptul că se va examina fără participarea părţilor**, pe baza copiei certificate sau electronice a dosarului, pe baza recursului şi a referinței la recurs, fără examinarea admisibilității.

II. Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, examinând legalitatea și temeinica încheierii judecătorești contestate cu recurs, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și în baza materialelor din dosar, ajunge la

concluzia că recursul nu este neîntemeiat și urmează a fi respins, cu menținerea încheierii instanței de fond, având în vedere faptele constatate și concluziile reținute **infra.**

În drept, în conformitate cu art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă (în continuare „CPC al RM"), 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.

În conformitate cu art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă al RM instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

Analizând încheierea supusă recursului, materialele cauzei, motivele invocate de recurent, Colegiul constată că instanța de fond corect a reținut starea de fapt și corect a aplicat cadrul legal circumstanțelor de fapt constatate.

În drept, Colegiul civil reține că, în temeiul art.1 alin. (1) din Codul 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.

În temeiul art. 10 alin. (1) Cod de executare al RM, 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, până la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, până la achitarea dobânzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum și a cheltuielilor de executare.

Articolul 21 alin.(1) din Codul de executare, atestă că executorul judecătoresc este unica persoană autorizată să efectueze executarea silită a documentelor executorii.

Conform art. 22 alin. (1) din Codul de executare, executorul judecătoresc este în drept: a) să emită acte procedurale în limitele competenţei prevăzute de lege; l) să ridice, să depoziteze, să administreze şi să vîndă bunurile sechestrate în procesul de executare, precum şi bunurile gajate; q) să urmărească mijloacele băneşti ale debitorului (atît în numerar, cît şi de pe conturile lui bancare) şi veniturile lui (salariul, pensia, bursa, alte venituri) şi să exercite controlul asupra corectitudinii în executarea indicaţiilor sale privind urmărirea mijloacelor băneşti şi a veniturilor debitorului; r) să solicite, prin document electronic, instituţiei bancare informaţii despre soldul sumei din contul debitorului, existent la momentul recepţionării solicitării, cu eliberarea imediată şi necondiţionată a unui extras bancar şi comunicat informativ; s) să primească, în formă de document electronic, informaţia de la instituţiile bancare privind operaţiunile efectuate la conturile bancare ale debitorului, procedura şi modul de înregistrare a actelor parvenite de la executorii judecătoreşti, precum şi informaţii din registrele accesului persoanelor la celulele (safeurile) metalice închiriate de debitor şi soţul/soţia acestuia; w) să dispună anunţarea în căutare şi reţinerea mijloacelor de transport, să identifice bunurile debitorului.

Prevederile art.65 alin.(1) din Codul de executare, stabilesc că la îndeplinirea atribuțiilor și a îndatoririlor sale legate de punerea în executare a documentelor executorii, executorul judecătoresc emite încheieri, întocmește procese-verbale și alte acte de procedură.

onform 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 inițieze, în cel mult 10 zile, procedura de vânzare a bunurilor sechestrate.

În temeiul art. 129 alin. (1), (3) din Codul de executare, 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. Licitaţia va avea loc la cel puţin 15 zile de la data anunţării organizării ei.

Conform art. 140 alin. (8) și (9) Cod de executare, în cazul în care suma restituită de creditor în condițiile art.139 alin.(3) din prezentul cod nu este suficientă pentru acoperirea cheltuielilor de executare, acesta va achita și cheltuielile de executare. Bunul va fi transmis creditorului care a acceptat primirea lui în contul datoriei după achitarea diferenței dintre valoarea bunului transmis și valoarea creanței sale și după achitarea cheltuielilor 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 servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanței.

Din prevederile relevate, se atestă faptul că la examinarea demersului privind confirmarea încheierii executorului judecătoresc de transmitere a bunului, se verifică legalitatea transmiterii bunului, conform procedurii prevăzute de art. 136 Cod de executare, ce reglementează confirmarea de către instanța de judecată a procesului-verbal al licitației.

În temeiul art. 139 alin. (2) Cod de executare, dacă s-a declarat că licitația nu a avut loc, executorul judecătoresc consemnează acest fapt într-un proces-verbal.

În corespundere cu prevederile art. 136 Cod de executare, în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitație trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmește procesul-verbal al licitației, transmite instanței de judecată în a cărei circumscripție se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitației. În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfășurării licitației, pronunțând în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeași încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acțiunii aplicate asupra bunului vândut la licitație, dacă acestea există. În cazul în care constată neregularități în procedura de desfășurare a licitației care nu pot fi înlăturate de îndată, judecătorul pronunță o încheiere motivată în care indică măsurile pe care executorul judecătoresc urmează să le întreprindă. Încheierea judecătorului poate fi contestată cu recurs. În cazul în care judecătorul nu confirmă procesul-verbal al licitației, executorul judecătoresc dispune desfășurarea unei licitații repetate. În acest caz, acontul depus pentru licitația anterioară se menține pentru licitația repetată. Stingerea datoriei după vânzarea bunului la licitație nu poate servi temei de neconfirmare sau de anulare a licitației. Prin urmare, verificarea legalității procedurii de transmitere a bunului mobil indicat, presupune inclusiv verificarea în ansamblu a procedurii de urmărire silită a bunului debitorului.

Conform art. 1 Protocolul 1 la Convenția Europeană pentru apărarea Drepturilor Omului și Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului.

Conform art. 46 din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Astfel, **în baza materialelor procedurii de executare prezentate de executorul judecătoresc la demers,** prima instanță a constatat că în procedura de executare a executorului judecătoresc Stoian Grigore, nr. 176-16652/2023 din 29.03.2023 a fost primit spre executare documentul executoriu nr. 2-30109/2021 din 15.02.2023, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, privind încasarea de la Kirov Piotr în beneficiul Î.C.S. "Oberegagro" S.R.L. datoriei în sumă de 643720,72 lei, executorul judecătoresc a aplicat măsuri de asigurare a executării prin aplicarea interdicțiilor asupra bunurilor mobile și imobile de care dispune debitorul.

La cererea creditorului Î.C.S. "Oberegagro" S.R.L. din 19.04.2024, procedura de executare nr. 176-16652/2023, a fost strămutată executorului judecătoresc Postovanu Ungureanu Ala. De către executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a fost întocmit la 24.04.2024 actul de preluare a executării.

Debitorul Kirov Piort a fost citat de a se prezenta la biroul executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala pentru data de 08.05.2024 ora 10:30, în vederea informării sale cu privire la procedura de executare intentată și materialele acesteia, comunicarea drepturilor și obligațiilor, determinarea modalității de executare.

La 23.05.2024, executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a dispus prin încheiere continuarea și declanșarea procedurii de executare. De către executorul judecătoresc a fost emisă încheiere privind aplicarea măsurilor de asigurarea a executării, cu aplicarea interdicției de înstrăinare a bunurilor deținute de debitorul Kirov Piotr. La fel a fost emisă încheiere privind aplicarea măsurilor de asigurare a executării prin aplicarea interdicției și a indisponibiliza suma de 643720,70 lei.

Direcția înregistrare a unităților de drept al ASP, a informat executorul judecătoresc referitor la faptul că Kirov Piotr figurează în calitate de administrator al entității comerciale S.R.L."Balcan Stil" și a Î.I."KIROV IV".

Părțile procedurii de executare au fost somate de către executorul judecătoresc privind participarea la executare silită la data de 26.06.2024.

Debitorul fiind înștiințat despre faptul că la 26.06.2024 se va purcede la executarea silită prin evaluarea și sechestrarea bunurilor, ultimul nu a acordat posibilitatea intrării în bunul cei aparține cu dreptul de proprietate, astfel executorul în sensul dat a întocmit proces verbal de constatare la fața locului. Prin procesul verbal de constatare de la fața locului din data de 06 august 2024 la fel se atestă imposibilitatea evaluării bunurilor debitorului.

În cadrul procedurii de executare se atestă dreptul de proprietate a debitorului Kirov Piort asupra bunului imobil, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul *****și terenului cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia.

Potrivit încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 septembrie 2024, demersul executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala privind autorizarea pătrunderii forțate în încăperi amplasate pe adresa *****, str. Lenin, nr. 239, în scopul cercetării, identificării bunurilor debitorului și sechestrarea acestora a fost admis.

Potrivit deciziei Curții de Apel Centru din data de 20 februarie 2025, recursul declarat de Kirov Piotr împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 septembrie 2024, a fost respins.

Se atestă că, prin procesul-verbal din 20.09.2024, în cadrul procedurii de executare, asupra bunurilor imobile – teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul *****și terenului cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, care aparțin cu drept de proprietate lui Kirov Piort a fost aplicat sechestru. Totodată, potrivit aceluiași proces-verbal, Kirov Piort a fost informat despre prevederile art. 44, art. 117-118 din Codul de executare. Mai mult, în procesul-verbal este reflectat termenul de ridicare a bunurilor pentru vânzare – 10 zile.

Potrivit raportului nr. 3531/12052025 privind evaluarea bunului, teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul *****și terenului cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, întocmit de către „EVALCOST” S.R.L. la cererea creditorului, a fost stabilită valoarea de piață a bunurilor în sumă de 662823 lei.

Prin încheierea nr. 166a-323/2024 din 11.07.2025, executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a dispus organizarea licitației publice de vânzare a bunurilor imobile sechestrate pentru 04.08.2025, ora 10:00.

Prin anunțul publicat în Monitorul Oficial al R. Moldova, la 11 iulie 2025, a fost anunțată licitația publică pentru 04.08.2025, ora 10:00, pe adresa biroului executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala – or. Leova, *****, privind vânzarea bunurilor sechestrate – teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul *****la preț inițial de 662823 lei și grădina cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, prețul inițial de 52282 lei.

Conform procesului-verbal nr. 116a-323/2024 din 04.08.2025, licitația publică din 04 august 2025 nu a avut loc, așa cum nu s-au înregistrat nici un participant.

Prin încheierea nr. 116a-323/2024 din 18 august 2025, executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a dispus organizarea licitației publice de vânzare a bunurilor imobile sechestrate pentru 12 septembrie 2025, ora 14:00.

Prin anunțul publicat în Monitorul Oficial al R. Moldova, la 20 august 2025, a fost anunțată licitația publică pentru 12 septembrie 2025, ora 14:00, pe adresa biroului executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala – or. Leova, *****, privind vânzarea bunurilor sechestrate – teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul Taraclia, *****, la preț inițial de 530258,40 lei și grădina cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, prețul inițial de 41825,60 lei.

Prin încheierea nr. 116a-323/2024 din 10 octombrie 2025, executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a dispus organizarea licitației publice de vânzare a bunurilor imobile sechestrate pentru 04 noiembrie 2025, ora 14:00.

Prin anunțul publicat în Monitorul Oficial al R. Moldova, la 10 octombrie 2025, a fost anunțată licitația publică pentru 04 noiembrie 2025, ora 14:00, pe adresa biroului executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala – or. Leova, *****, privind vânzarea bunurilor sechestrate – teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul Taraclia, *****, la preț inițial de 477232,56 lei și grădina cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, prețul inițial de 37643,04 lei.

Conform procesului-verbal nr. 116a-323/2024 din 04 noiembrie 2025, licitația publică din 04 noiembrie 2025 nu a avut loc, așa cum nu s-au înregistrat nici un participant.

Prin încheierea nr. 116a-323/2024 din 27 februarie 2026, executorul judecătoresc Postovan Unguranu Ala a admis cererea creditorului Î.C.S. "Oberegagro" S.R.L. privind preluarea bunurilor nevândute la licitația și a transmis în proprietatea creditorului bunurile imobile teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m^2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m^2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul Taraclia, *****, și grădina cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, ce aparțin cu drept de proprietate lui Kirov Piotr, în contul achitării datoriei stabilită în baza documentului executoriu nr. 2-30109/2021, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, privind încasarea de la Kirov Piotr în beneficiul Î.C.S. "Oberegagro" S.R.L. a sumei de 643720,72 lei.

Analizând materialele procedurii de executare prin prisma motivelor invocate în recurs, Colegiul constată că instanța de fond a apreciat corect circumstanțele relevante ale cauzei și a concluzionat întemeiat asupra existenței unor încălcări procedurale esențiale admise în cadrul executării silite.

Colegiul reține că, în conformitate cu principiile ce guvernează procedura de executare, încheierea instanței de judecată privind confirmarea transmiterii bunului către creditor constituie temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului transmis în contul stingerii creanței. În aceste condiții, instanța învestită cu examinarea legalității transmiterii bunului are obligația de a verifica dacă, în cadrul executării silite, au fost respectate garanțiile procedurale ale părților și dacă măsurile întreprinse de executorul judecătoresc nu au afectat drepturile patrimoniale ale debitorului sau ale altor persoane.

Potrivit 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 inițieze, în cel mult 10 zile, procedura de vânzare a bunurilor sechestrate.

Din actele dosarului rezultă explicit că sechestrul asupra bunurilor imobile ce aparțin lui Kirov Piotr a fost aplicat la 20 septembrie 2024, vizând terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casa de locuit individuală cu suprafața de 80,5 m^2, construcția accesorie cu suprafața de 27,9 m^2, precum și grădina cu suprafața de 0,45 ha, amplasate în orașul Taraclia. Totodată, la materialele cauzei nu se regăsesc dovezi privind contestarea procesului-verbal de sechestru în termenul legal.

Cu toate acestea, Colegiul observă că executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala a inițiat procedura de vânzare a bunurilor cu depășirea termenului prevăzut de art. 126 din Codul de executare, fără a justifica această omisiune procedurală.

Mai mult, instanța de recurs constată că la materialele procedurii de executare lipsește încheierea privind antrenarea evaluatorului, precum și înscrisurile care să confirme că părțile au fost înștiințate, în condițiile art. 67 din Codul de executare, despre efectuarea evaluării și stabilirea valorii de piață a bunurilor urmărite.

Colegiul reține că, deși la dosar se regăsește avizul de recepție nr. DS8020476843AS, recepționat de debitorul Kirov Piotr la 20.05.2025, lipsește înscrisul efectiv transmis acestuia, ceea ce face imposibilă verificarea conținutului comunicării expediate de executorul judecătoresc. Or, obligația executorului nu se limitează la simpla comunicare a raportului de evaluare, ci presupune inclusiv informarea expresă a părților despre dreptul de a solicita efectuarea unei noi evaluări de către un evaluator independent în cazul dezacordului cu valoarea stabilită.

În lipsa unor probe concludente care să demonstreze că debitorului i-a fost adus la cunoștință actul executorului judecătoresc, Colegiul apreciază că dreptul la apărare al debitorului a fost afectat în mod substanțial, iar posibilitatea contestării efective a valorii bunurilor urmărite a devenit iluzorie.

Totodată, Colegiul reține că executorul judecătoresc a dispus organizarea licitațiilor publice pentru data de 04.08.2025, ulterior pentru 12.09.2025 și 04.11.2025. Deși în încheierile respective s-a indicat că acestea urmează a fi comunicate părților și pot fi contestate în termen de 10 zile, la materialele cauzei lipsesc dovezi privind expedierea efectivă a acestor încheieri către debitor.

În contextul prevederilor art. 66 alin. (2) din Codul de executare, Colegiul subliniază că dreptul de contestare a actelor executorului judecătoresc reprezintă o garanție procesuală fundamentală în cadrul executării silite. În lipsa comunicării corespunzătoare a încheierilor privind organizarea licitațiilor, debitorul a fost lipsit de posibilitatea reală și efectivă de a-și exercita dreptul la contestare.

Prin urmare, Colegiul constată că neregulile procedurale admise de executorul judecătoresc denotă un caracter formal al măsurilor întreprinse în cadrul executării silite și generează riscul afectării drepturilor și intereselor legitime ale debitorului Kirov Piotr, fapt ce justifică menținerea concluziilor instanței de fond cu privire la nelegalitatea procedurii de transmitere a bunurilor urmărite.

Colegiul civil consideră întemeiat să reitereze că, eroarea fundamentală în ceea ce privește procedura de desfășurare a licitație și respectiv procedura de transmitere a bunurilor în contul stingerii datoriei, constituie nerespectarea termenului legal de inițiere a procedurii de vânzare a bunurilor sechestrate, adică cu încălcarea art. 126 alin. (1) din Codul de executare al RM.

Or, în cadrul procedurii de executare, a fost aplicat sechestru la 20 septembrie 2024, asupra bunurilor imobile – teren pentru construcții cu suprafața de 0,1584 ha, cu număr cadastral *****, casă de locuit individuală, cu suprafața de 80,5 m2 cu numărul cadastral*****, construcție accesorie cu suprafața de 27.9 m2 cu număr cadastral *****.02, toate amplasate în orașul Taraclia, *****, și grădina cu suprafața de 0,45 ha, cu numărul cadastral ***** aflat în extravilanul orașului Taraclia, ce aparțin cu drept de proprietate lui Kirov Piotr, iar încheierea cu privire la numirea licitației a fost emisă la 11 iulie 2025.

În conformitate cu art. 128 alin. (1) Cod de executare al RM, 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. La caz, procesul-verbal de sechestru asupra bunurilor imobile din 20 septembrie 2024 nu a fost contestat, iar încheierea cu privire la numirea licitației a fost emisă la 11 iulie 2025.

Mai mult, inclusiv în contextul în care considerăm că inacțiunile executorului judecătoresc au fost determinate de faptul că procedura de evaluare a bunului a fost prelungită în contextul în care s-a dispus pătrunderea forțată în legătură cu acțiunile și inacțiunile debitorului, Colegiul civil constată că Raportul de evaluare a fost întocmit la 12 mai 2025, iar încheierea prin care s-a inițiat procedura de vânzare a bunurilor la licitație a fost emisă la 11 iulie 2025, fără niciun temei plauzibil invocat și confirmat prin probe de către executorul judecătoresc.

Astfel, referitor la argumentele recurentului care pretinde că procedura a fost inițiată în termenul prevăzut de Lege, se constată că se întemeiază pe interpretarea eronată a Legii.

În ceea ce privește argumentele recurentului, întemeiate pe înscrisuri prezentate doar în instanța de recurs, Colegiul civil constată că se întemeiază pe interpretarea eronată a drepturilor și obligațiilor sale procedurale, or, la depunerea demersului în instanța de judecată executorul judecătoresc nu a dat dovadă de diligență, prezentând selectiv materialele procedurii de executare.

Mai mult, în partea în care prima instanță a constatat că, la materialele anexate nu se regăsește proces-verbal din 12 septembrie 2025 prin care s-a declarat că licitația nu a avut loc și care ar atesta motivul pentru care licitația nu a avut loc, fapt ce contravine art. 139 alin. (2) Cod de executare al RM, verificând materialele prezentate de către recurent, Colegiul civil constată că executorul judecătoresc prezintă un proces verbal de constatare a faptului că licitația nu a avut loc, acesta fiind datat cu 12 septembrie 2026 (a se vedea f. d. 243), circumstanțe care pun la îndoială acțiunile executorului judecătoresc în privința cărora se pretinde că au avut loc până la emiterea încheierii de transmitere a bunurilor imobile în contul stingerii datoriei la 27 februarie 2026.

În acest context, Colegiul civil reține că, în temeiul art. 1 și 2 Cod de executare al RM, **procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege.** În scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin. (1), legislaţia privind executarea stabileşte competenţa executorului judecătoresc, modul şi condiţiile de executare silită a documentelor executorii**, iar executorul judecătoresc asigură executarea silită a documentelor executorii în strictă conformitate cu prezentul cod şi cu alte acte normative.**

În conformitate cu art. 21 Cod de executare al RM, **executorul judecătoresc este unica persoană autorizată de statul Republica Moldova să efectueze executarea silită a documentelor executorii.**

Astfel, în cadrul procedurii de executare silită a documentului executoriu, înaintând demersul în fața instanței de judecată, în conformitate cu art. 22, 66, 13, 134, 136, 139 și art. 140 Cod de executare al RM, executorul judecătoresc autorizat de statul Republica Moldova să efectueze executarea silită a documentelor executorii în strică conformitate cu Legea, era obligat să prezinte instanței de judecată toate actele care confirmă măsurile de executare luate de acesta întru executarea documentului executoriu.

Or, controlul de legalitate stabilit de legiuitor urmărește scopul respectării legii în ceea ce privește aplicarea măsurii excepționale de executare realizate prin transmiterea bunului debitorului în contul achitării datoriei. Respectiv, neprezentarea materialelor procedurii de executare in integrum în fața primei instanțe, și prezentarea selectivă în instanța de recurs, confirmă caracterul întemeiat al concluziilor primei instanțe, privind respingerea demersului, în condițiile în care se constată contradicții cu privire la faptele pe care se bazează argumentele executorului judecătoresc.

Astfel, se constată, executorul judecătoresc, la depunerea demersului, a încălcat prevederile art. 140 alin. (9) și art. 136 alin. (2) Cod de executare al RM, care obligă executorul judecătoresc să prezinte copia de pe procedura de executare întru verificarea legalității desfăşurării licitaţiilor și transmiterii bunurilor în contul stingerii datoriei pe motiv că licitațiile nu au avut loc și creditorul a solicitat să-i fie transmise bunurile.

Prin urmare, instanța de recurs constată caracterul formal și neîntemeiat al cererii de recurs, fără a da apreciere obiectivă faptelor și normelor de drept puse la baza concluziilor primei instanțe, din care considerente urmează a fi respins, cu menținerea încheierii judecătorești.

În concluzie, având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, deoarece circumstanțele importante pentru examinarea cererii au fost constatate şi elucidate pe deplin de prima instanță, concluziile primei instanțe nefiind în contradicție cu circumstanțele de fapt constatate, la emiterea încheierii judecătorești prima instanță a aplicat corect normele de drept material și procedural, iar recursul declarat este neîntemeiat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia să respingă recursul declarat de executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala și să mențină încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Leova din 11 martie 2026.

III. În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a), art. art. 423 – 426, art. 428 Cod de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, –

D e c i d e :

Se respinge recursul declarat de către executorul judecătoresc Postovan Ungureanu Ala împotriva încheierii Judecătoriei Hîncești, sediul Leova din 11 martie 2026.

Se menține încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Leova din 11 martie 2026, prin care a fost respins demersul executorului judecătoresc Postovan Ungureanu Ala cu privire la confirmarea legalității încheierii privind transmiterea în proprietatea creditorului a bunului imobil în contul stingerii datoriei.

Decizia instanței de recurs este irevocabilă din momentul emiterii. Decizia se plasează pe pagina web a instanței judecătorești www.cac.instante.justice.md.

Președintele completului, judecătorul – Ana Panov

Judecătorii Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan