Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru) (jud. Natalia Moldovanu)
Dosarul nr. 2r-2179/24
2-24060143-02-25r-24072024

D E C I Z I E

21 octombrie 2024 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

În componenţa sa:
Preşedintele şedinţei, judecător Anton Marina
Judecătorii Panov Ana
Cojocaru Olga

examinând, fără participarea părților, recursurile declarate de către executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan și creditorul Berbec Adrian,

în cauza civilă, la demersul înaintat de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la confirmarea încheierii nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024 privind transmiterea bunului imobil,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 iunie 2024, prin care demersul a fost respins,

c o n s t a t ă :

La 03 iunie 2024, executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, a înaintat în Judecătoria Chișinău (sediul Centru) demers cu privire la confirmarea încheierii nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024 privind transmiterea bunului imobil - apartamentul nr.552 (cu 3 odăi) din str. Spâncenoaia 1/A, mun.Chișinău, nr.cad.*****în contul achitării datoriei - creanței stabilite conform documentului executoriu: contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019 investit cu formulă executorie cu privire la încasarea datoriei de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului Berbec Adrian, în sumă totală de 155 881 lei.

În motivarea demersului executorul judecătoresc a indicat, că la 24 octombrie 2022 de către creditorul Berbec Adrian a fost prezentat spre executare documentul executoriu-contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019, investit cu formulă executorie, privind încasarea de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului Berbec Adrian a datoriei în sumă totală de 155 881 lei.

Susține executorul judecătoresc, că în scopul executării documentului executoriu a fost inițiată procedura de urmărire a bunului imobil: apartamentul nr.552 din mun.Chişinău, sect.Centru, str.Sprâncenoaia 1/A, cu suprafața de 89,70 m^2, cu nr.cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Chicu Andrei.

În acest sens, prin procesul verbal nr.060-3063/2020 din 22 mai 2023, s-a aplicat sechestru pe bunul imobil menționat.

A menționat că, prin încheierea nr.060-3063/2020 din 23 mai 2023 s-a dispus participarea unui evaluator din domeniu pentru efectuarea raportului de stabilire a prețului mediu de piață a bunului imobil ce urmează a fi urmărit.

A precizat că, conform Raportului de evaluare nr.715/JUD din 20 iunie 2023, întocmit de SRL „Vlasercom" s-a stabilit valoarea de piață a bunului imobil, în mărime de 100 246 euro.

Totodată, prin somația nr.060-3063/2020 din 24 mai 2023 și nr.060-3063/2020 din 02 octombrie 2023, s-a propus alăturarea la urmărirea bunului imobil - apartamentul nr.552 din str.Spâncenoaia 1/A, sect.Centru, mun.Chișinău, nr.cad.*****a executorilor judecătorești Vasian Nicolae, Prutean Viorica, Romaliischi Maxim, Tuceacov Eduard și Ministerul Finanțelor al Republicii Moldova.

Astfel, la urmărirea bunului imobil s-au alăturat:

1) executorul judecătoresc Vasian Nicolae, expediind copia certificată a documentului executoriu nr.D01 202763 din 11 aprilie 2021 emis de I.N.S.P. privind încasarea amenzii de la debitorul Chicu Andrei, în mărime de 450 lei şi borderoul de calcul al cheltuielilor de executare nr.179s-1598r/23 din 30 mai 2023, în mărime de 1 475,65 lei cu titlu de taxe și speze de executare şi 200 lei onorariul executorului judecătoresc;

2) executorul judecătoresc Prutean Viorica, expediind copia certificată a documentului executoriu nr.2-7344/2022 din 20 septembrie 2022 emis de Judecătoria Chişinău (sediul Centru) privind încasarea în mod solidar de la debitorul Chicu Andrei şi Chicu Liliana în beneficiul creditorului B.C. „Moldindconbank" S.A. a sumei, în mărime de 83 841,20 lei şi borderoului de calcul al cheltuielilor de executare nr.007-350/22 din 30 mai 2023, în mărime de 820 lei cu titlu de taxe şi speze de executare;

3) executorul judecătoresc Romaliischi Maxim, expediind copia certificată a documentului executoriu nr.2-26083/2022 din 07 martie 2023 emis de Judecătoria Chişinău (sediul Centru) privind încasarea de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului S.A. „Moldovagaz" a sumei, în mărime de 16 054,29 lei şi borderoului de calcul al cheltuielilor de executare nr.175-10210/23 din 28 septembrie 2023, în mărime de 1 342,30 lei cu titlu de taxe şi speze de executare;

4) executorul judecătoresc Tuceacov Eduard, expediind copia certificată a documentului executoriu nr.2-8723/22 din 24 februarie 2023 emis de Judecătoria Chişinău (sediul Centru) privind încasarea de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului O.C.N. „Creditbun" S.R.L. a sumei, în mărime de 13 401,39 lei și borderoului de calcul al cheltuielilor de executare nr.195-2975/2023 din 16 noiembrie 2023, în mărime de 1 108,55 lei cu titlu de taxe şi speze de executare.

Totodată, BC „Moldinconbank" SA prin scrisoarea nr.2-10/2298 din 04 mai 2023 a comunicat, că intervine în procedura de executare ce vizează urmărirea bunului imobil ipotecat și a solicitat distribuirea în mod prioritar a mijloacelor bănești obținute din vânzarea bunului dat la licitație. De asemenea, a comunicat că între BC „Moldinconbank" SA în calitate de creditor și Chicu Andrei, în calitate de debitor a fost încheiat contractul de credit nr.267/19 din 23 august 2019, acordat în cadrul Programului de stat „Prima casă", în sumă de 765 000 lei, cu scadență la data de 23 august 2023. Potrivit calculului datoriilor nerambursate la situația din 03 mai 2023, datoria debitorului Chicu Andrei, constituie suma totală, în mărime de 796 745,02 lei.

Ministerul Finanțelor al Republici Moldova a comunicat că, din informațiile de care dispune Ministerul Finanțelor, creditul ipotecar acordat de BC „Moldinconbank" SA către

Chicu Andrei nu a fost calificat ca credit ipotecar neperformant, respectiv, nu au fost achitate careva sume către BC „Moldinconbank” SA pentru executarea garanției de stat, prin ce a expus refuz de alăturare la procedura de urmărire a bunului imobil menționat supra.

Astfel, prin actul nr.060-3063/2020 din 06 februarie 2024 au fost preluate spre executare documentele executorii expediate de executorii judecătoreşti Vasian Nicolae, Prutean Viorica, Romaliischi Maxim şi Tuceacov Eduard, care s-au alăturat la urmărirea bunului imobil al debitorului Chicu Andrei, şi anume: apartamentul nr.552 din mun.Chişinău, sect.Centru, str.Sprâncenoaia 1/A, nr.cadastral *****.

În scopul realizării acestui bun, la 05 martie 2024, ora 12.00, s-a organizat licitația publică privind vânzarea bunului imobil al debitorului Chicu Andrei: apartamentul nr.552 din mun.Chişinău, sect.Centru, str.Sprâncenoaia 1/A cu suprafața de 89,70 m^2, nr.cadastral *****.

A susținut că, prețul inițial de vânzare a bunului imobil expus la licitație a constituit 1 962 900 lei conform raportului de evaluare nr.715/JUD din 20 iunie 2023 întocmit de SRL „Vlasercom”. Licitația s-a declarat că nu a avut loc din cauza că, la licitație nu s-a înregistrat nici un participant, fapt confirmat prin procesul-verbal nr.060-3063/20 din 05 martie 2024.

Ulterior, la 09 aprilie 2024, ora 12.00, s-a organizat licitația publică repetată privind vânzarea bunului imobil al debitorului Chicu Andrei și prețul inițial de vânzare a bunului imobil expus la licitație a constituit suma de 1 766 610 lei, adică cu 10% mai mic decât cel stabilit la ultima licitație organizată la 05 martie 2024. Licitația repetată s-a declarat că nu a avut loc din cauza că, la licitație nu s-a înregistrat nici un participant, fapt confirmat prin procesul-verbal nr.060-3063/20 din 09 aprilie 2024.

Astfel, la 14 mai 2024, ora 12.00, s-a organizat licitația publică repetată privind vânzarea bunului imobil al debitorului Chicu Andrei, iar prețul inițial de vânzare a bunului imobil expus la licitație a constituit suma de 1 589 949 lei, adică cu 10% mai mic decât cel stabilit la ultima licitație organizată la 09 aprilie 2024. Licitația repetată, la fel, s-a declarat că nu a avut loc din cauză că, la licitație nu s-a înregistrat nici un participant, fapt confirmat prin procesul-verbal nr.060-3063/20 din 14 mai 2024.

Totodată, la 24 mai 2024, creditorul Berbec Adrian, uzând de dreptul prevăzut de art.139 alin.(3), art.140 alin.(1), (3) Cod de executare al R.M., a depus o cerere prin care a solicitat preluarea în proprietate a bunului imobil al debitorului Chicu Andrei: apartamentul nr.552, din mun.Chişinău, sect.Centru, str.Sprâncenoaia 1/A cu suprafața de 89,70 m^2, nr.cadastral *****, în contul stingerii datoriei conform documentului executoriu- contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019, investit cu formulă executorie, privind încasarea de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului Berbec Adrian a datoriei, în sumă totală de 155 881 lei, la prețul stabilit la ultima licitație organizată la 14 mai 2024, în mărime de 1 589 949 lei, obligându-se și chiar achitând diferența dintre valoarea bunului şi creanța sa (1 589 949 lei - 155 881 lei) = 1 434 068 lei, la contul curent al executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr.34452051 din 27 mai 2024.

Prin încheierea nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024, executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a dispus de a transmite creditorului Berbec Adrian dreptul de proprietate asupra bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate debitorului Chicu Andrei: apartamentul nr.552 din mun.Chişinău, sect.Centru, str.Sprâncenoaia 1/A, cu suprafața de 89,70 m^2, nr.cadastral *****, în contul stingerii creanței conform documentului executoriu- contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019 investit cu formulă executorie cu privire la

încasarea de la debitorul Chicu Andrei, dom.:mun.Chișinău, str.Sprâncenoaia 1/A, ap.552 în beneficiul creditorului Berbec Adrian a datoriei, în sumă totală de 155 881 lei.

Reieșind din cele expuse și conducându-se de art.art.136, 140 alin.(9)-(10) Cod de executare al R.M., executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a solicitat confirmarea încheierii nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024 privind transmiterea bunului imobil - apartamentul nr.552 (cu 3 odăi) din str.Spâncenoaia 1/A, mun.Chișinău, nr.cad.*****în contul achitării datoriei - creanței stabilite conform documentului executoriu: contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019 investit cu formulă executorie cu privire la încasarea de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului Berbec Adrian a datoriei, în sumă totală de 155 881 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 11 iunie 2024, s-a respins demersul înaintat de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la confirmarea încheierii nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024 privind transmiterea bunului imobil - apartamentul nr.552 (cu 3 odăi) din str.Sprâncenoaia 1/A, mun.Chișinău, nr.cad.*****în contul achitării datoriei - creanței stabilite conform documentului executoriu: contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019 investit cu formulă executorie cu privire la încasarea datoriei de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului Berbec Adrian, în sumă totală de 155 881 lei, ca neîntemeiat.

Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la 04 iulie 2024 executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 11 iunie 2024, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii recurate, cu emiterea unei noi încheieri de admitere a demersului executorului judecătoresc.

În susținerea cererii de recurs a indicat că, consideră încheierea primei instanțe, ilegală, neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, deoarece se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor, astfel a fost încălcat principiul nemijlocirii, iar în acest sens, instanța nu a cercetat direct și nemijlocit toate probele anexate de executorul judecătoresc la demersul înaintat.

Consideră eronată argumentarea primei instanțe, precum că executorul judecătoresc nu a anexat la materialele demersului procesul-verbal cu privire la aplicarea sechestrului, or, a omis să-l anexeze, din considerent că procesul-verbal a fost prezentat intanței de judecată în materialele procedurii de executare, deoarece executorul judecătoresc a prezentat instanței de fond, în format electronic, materialele cauzei, astfel în fișierul cu denumirea part. 2, p. 14-15, este anexat procesul de sechestrul nr. 060-3063/2020 din 22.05.2023, care a fost întocmit în prezența debitorului Chicu Andrei și a creditorului Berbec Adrian, precum și înmânat debitorului sub semnătură.

La fel susține, că instanța de fond greșit a reținut, că din copia procedurii de executare nu se atestă vreo notificare/înștiințare a debitorului despre o eventuală intenție de aplicare a sechestrului, astfel debitorul Chicu Andrei nici nu a cunoscut despre întocmirea acestui act, prin urmare, evident că era și în imposibilitate de a fi prezent la procesul-verbal de sechestru, din neștiință, or, la materialele cauzei nu au fost administrate înscrisuri care să confirme contrariul.

În acest context comunică, că la materialele cauzei, expediate instanței de fond, în fișierul cu denumirea part. 2, p. 12-13, este anexată înștiințarea nr. 060-3063/2020 din 11.05.2023, precum și avizul de recepție, care dovedește recepționarea de către debitor a înștiințării la data de 13.05.2023.

Totodată menționează, că sunt eronate și neîntemeiate alegațiile instanței de fond, prin care se expune asupra faptului că, executorul judecătoresc nu a înștiințat debitorul Chicu

Andrei despre participarea evaluatorului în procedura de executare, și că nu există probe care ar confirma că înștiințările expediate la adresa debitorului Chicu Andrei au fost restituite de oficiul poștal cu una din inscripția necesară și bifată pe adeverință: „necunoscut”, „plecat”, „adresă incompletă”, „refuzat”, „nereclamat”, or, din materialele procedurii de executare expediate, se atestă clar că, executorul judecătoresc a expediat prin scrisoare recomandată, cu aviz de recepție, debitorului, încheierea nr. 060-3063/2020 din 23.05.2023 privind participarea evaluatorului, însă această a fost returnată de oficiul poștal cu mențiunea ”nereclamat”, acest lucru poate fi confirmat cu anexa din materialele procedurii de executare existente în fișierul cu denumirea part. 3, p. 47-49.

A completat în acest sens, că executorul judecătoresc a expediat următoarele acte procedurale și la numărul de viber al debitorului Chicu Andrei: scrisoarea de sechestru, procesul verbal de sechestru și raportul de evaluare a bunului imobil, iar această informația a fost recepționată de către debitor, fapt confirmat prin proba anexată în fișierul cu denumirea part. 3, p. 13., și anume rubrica ”mesaje viber” dintre executorul judecătoresc și debitorul. Prin urmare, debitorul a cunoscut despre raportul de evaluare și despre faptul că bunul imobil urma a fi evaluat, dar cu bună știință s-a eschivat de a conlucra cu executorul judecătoresc și compania de evaluare, pe de o parte, și nici alte acțiuni nu a întreprins de a căuta singur un evaluator or a-și arăta acordul/dezacordul față de compania de evaluare propusă în cadrul procedurii de executare, pe de altă parte.

De asemenea, consideră nefondate argumentele instanței de fond, prin care menționează că, executorul judecătoresc a limitat drepturile debitorului la contestarea încheierii de aplicare a măsurilor de asigurare în termen de 10 zile și, că în mod ilegal a purces în continuare la concilierea părților, întrucât, art. 63 alin. (2) Cod de Executare, prevede faptul că în cazul în care este atacată încheierea privind aplicarea măsurilor de asigurare, instanţa de judecată nu poate dispune suspendarea executării încheierii prin care acestea au fost aplicate.

Subsidiar a relevat, că instanța de fond a interpretat eronat și art. 60 alin. (3) în coraport cu art. 62 alin. (1) Cod de Executare. Astfel, executorul judecătoresc a intentat procedura de executare și a acordat debitorului termenul de 15 zile pentru executare benevolă. Prin urmare, executorul judecătoresc, în termen de 15 zile, din momentul aducerii la cunoștiință debitorului despre procedura de executare, nu a purces la executarea silită a documentului executoriu prin modalitățile prevăzute de lege.

Împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 iunie 2024, la data de 10 iulie 2024, creditorul Berbec Adrian, a declarat recurs, solicitând casarea încheierii instanței de fond, cu adoptarea unei soluții, prin care să se confirme încheierea nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024 privind transmiterea bunului imobil în contul stingerii creanței.

În motivarea recursului creditorul a indicat, că instanţa de fond, pe de o parte, a menţionat în încheiere despre faptul că la procedura executare s-au alăturat şi alţi executorii judecătoreşti, care au emis în adresa executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan documente executorii ce vizează debitorul Chicu Andrei, astfel suma per ansamblu pentru datorii şi cheltuieli de executare fiind de aproximativ 118 693,38 lei, fapt confirmat prin actul de preluare nr. 060-3063/2020 din 06.02.2024, prezentat instanţei în fișierul cu denumirea part. 3, p. 63-35, dar pe de altă parte, la calculul efectuat i-a omis.

Tot aici, instanţa de fond nu s-a referit şi nu a cercetat complet circumstanţele invocate de executorul judecătoresc în partea ce ţine de achitarea de către creditorul Berbec Adrian a sumei de 1 434 068 lei, la contul curent al executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr.34452051 din 27 mai 2024.

În altă ordine de idei, a menționat, că BC „Moldinconbank” SA a comunicat că intervine în procedura de executare ce vizează urmărirea bunului imobil ipotecat şi a solicitat distribuirea în mod prioritar a mijloacelor băneşti obţinute din vânzarea bunului dat la licitație. De asemenea, a comunicat, că între BC „Moldinconbank” SA, în calitate de creditor şi Chicu Andrei, în calitate de debitor, a fost încheiat contractul de credit nr. 267/19 din 23.08.2019, acordat în cadrul Programului de stat „Prima casă”, în sumă de 765 000 lei, cu scadenţă la data de 23.08.2023. Potrivit calculului datoriilor nerambursate la situația din 03.05.2023, datoria debitorului Chicu Andrei, constituie suma totală în mărime de 796 745,02 lei, fapt confirmat în anexa prezentată la materialele procedurii de executare în fișierul cu denumirea part. 2, p.4-6.

Sub acest aspect a opiniat, că reieșind din probele existente, prezentate de către executorul judecătoresc în cadrul examinării cauzei de către instanţa de judecată, creanţele debitorului Chicu Andrei, cumulate, constituie suma de aproximativ-1 071 319 lei, care depăşeşte cu mult cele 12 salarii medii pe economie, la care face trimitere instanţa de fond.

Astfel, consideră că prevederile art. 94 alin.(1^1) Cod de executare, la care face trimitere instanţa de fond, prevederile căruia ar fi fost încălcate de către executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan nu sunt relevante cauzei, or materialele cauzei demonstrează contrariul.

Prin urmare, susține creditorul, că prin acţiunile/inacţiunile sale, intanţa de fond a încălcat principiul nemijlocirii prevăzut la art. 25 Cod de procedură civilă, totodată şi-a format o concluzie eronată neadministrând şi necercetând în mod intenţionat toate materialele prezentate la demersul înaintat, materiale care justifică în totalitate acţiunile legale întreprinse de executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare nr. 060-3063/2020.

La cererea de recurs declarată de către executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, intimatul Chicu Andrei a prezentat referință, prin care și-a exprimat dezacordul cu argumentele expuse în recurs, solicitînd respingerea acestuia.

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

Potrivit art. 181 alin. (2) Cod de procedură civilă, dacă încheierea de asigurare a acțiunii a fost emisă fără știrea recurentului, termenul de depunere a recursului se calculează din ziua în care persoana interesată a aflat despre pronunțarea încheierii.

Colegiul reține, că din materialele cauzei nu se poate desprinde momentul comunicării încheierii contestate. Astfel, nu este posibil de a stabili cu certitudine data la care termenul a început să curgă. În atare circumstanțe, Colegiul consideră că recursurile au fost declarate în termen legal, stabilit de art. 425 Cod de procedură civilă.

În conformitate cu art. 426 alin. (3) Cod de procedură civilă, 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.

Verificând încheierea contestată în raport cu criticile formulate, în limitele controlului de legalitate şi temeiurilor de drept invocate, Colegiul judiciar consideră recursurile declarate de către executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan și creditorul Berbec Adrian neîntemeiate și urmând a fi respinse, din considerentele ce urmează.

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

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de recurs reține că în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, ***orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească***, în modul stabilit de lege, ***pentru a-şi apăra drepturile încălcate*** sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În temeiul art.1 alin.(1) şi (2) Cod de executare, procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege.

În scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin.(1), legislația privind executarea stabilește competența executorului judecătoresc, modul şi condițiile de executare silită a documentelor executorii.

Conform prevederilor art.10 Cod de executare, „Executarea silită reprezintă un ansamblu de măsuri, prevăzute de prezentul cod, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate, drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-şi îndeplinește benevol obligațiile.

(2) Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condiţiile legii şi se efectuează prin orice formă prevăzută de prezentul cod, simultan sau succesiv, pînă la realizarea dreptului recunoscut prin documentul executoriu, pînă la achitarea dobînzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare.

(3) Executarea silită se efectuează în baza unui titlu executoriu sau a unui alt document care, potrivit prezentului cod, este document executoriu.

La caz, reieșind din materialele cauzei s-a constatat că, la data de 24 octombrie 2022 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu -Contractul de împrumut nr. 12014 din 31.10.2019, investit cu formulă executorie, privind încasarea de la debitorul Chicu Andrei Dumitru în beneficiul creditorului Berbec Adrian datoria în sumă totală de 155 881 lei.

În cadrul procedurii de executare, a fost iniţiată procedura de urmărire a bunului imobil: apartamentul nr. 552 din mun. Chişinău, sect. Centru, str. Sprâncenoaia 1/A, cu suprafaţa de 89,70 m.p., cu nr. cadastral *****, ce aparţine cu drept de proprietate debitorului Chicu Andrei Dumitru, în acest sens, fiind aplicat sechestru asupra acestui imobil.

Prin încheierea nr. 060-3063/2020 din 23.05.2023 s-a dispus participarea unui evaluator din domeniu pentru efectuarea raportului de stabilirea a preţului mediu de piaţă a bunului imobil ce urmează a fi urmărit.

Conform raportului de evaluare nr. 715/JUD din 20.06.2023, întocmit de S.R.L. „Vlasercom” s-a stabilit valoarea de piaţă a bunului imobil în mărime de 100 246 Euro.

Totodată, prin somaţia nr. 060-3063/2020 din 24.05.2023 şi nr. 060-3063/2020 din 02.10.2023, s-a propus alăturarea la urmărirea bunului imobil - apartamentul nr. 552 din mun. Chişinău, sect. Centru, str. Sprâncenoaia, nr. 1A nr. cadastral *****, a Executorilor judecătoreşti Vasian Nicolae, Prutean Viorica, Romaliischi Maxim, Tuceacov Eduard şi Ministerul Finanţelor al Republici Moldova.

Prin actul nr. 060-3063/2020 din 06.02.2024 au fost preluate spre executare documentele executorii expediate de executorii judecătoreşti Vasian Nicolae, Prutean Viorica, Romaliischi Maxim şi Tuceacov Eduard, care s-au alăturat la urmărirea bunului imobil ale debitorului Chicu Andrei Dumitru şi anume: apartamentul nr. 552 din mun. Chişinău, sect. Centru, str. Sprâncenoaia, nr. i A, nr. cadastral *****.

La data de 06.02.2024 s-a dispus inițierea procedurii de organizare a licitației publice de vânzare în conformitate cu art. 128-140 Cod de executare, a bunului debitorului, apartamentul

nr. 552 din mun. Chişinău, sect. Centru, str. Sprâncenoaia 1/A, cu suprafaţa de 89,70 m.p., cu nr. cadastral *****, fiind expus la licitație la prețul de 1 962 900 lei, indicat în Raportul de evaluare nr. 715/JUD din 20.06.2023.

Licitaţia s-a declarat că nu a avut loc, din cauza că la licitaţie nu s-a înregistrat nici un participant, fapt confirmat prin procesul verbal nr. 060-3063/20 din 05.03.2024.

Ulterior, la data de 09.04.2024, s-a organizat licitaţia publică repetată privind vînzarea bunului imobil al debitorului Chicu Andrei Dumitru. Preţul iniţial de vînzare a bunului imobil expus la licitaţie a constituit 1 766 610 lei, adică cu 10 % mai mic decît cel stabilit la licitați organizată la data de 05.03.2024. Licitaţia repetată s-a declarat că nu a avut loc din cauza, că la licitaţie nu s-a înregistrat nici un participant, fapt confirmat prin procesul verbal nr. 060-3063/20 din 09.04.2024.

Astfel, la data de 14.05.2024, s-a organizat licitaţia publică repetată privind vânzarea bunului imobil al debitorului Chicu Andrei. Preţul iniţial de vînzare a bunului imobil expus la licitaţie a constituit 1 589 949 lei, adică cu 10 % mai mic decît cel stabilit la ultima licitaţie organizată la data de 09.04.2024. Licitaţia repetată, la fel, s-a declarat că nu a avut loc din cauza că la licitaţie nu s-a înregistrat nici un participant, fapt confirmat prin procesul verbal nr. 060-3063/20 din 14.05.2024.

La data de 24.05.2024, în termenul prevăzut la alin. (1) art. 140 Cod de executare, preluarea bunului a fost solicitată de creditorul Berbec Adrian, totodată ultimul achitînd diferenţa dintre valoarea bunului şi creanţa sa în sumă de 1 434 068 lei, la contul curent al executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr. 34452051 din 27.05.2024.

Ca urmare, în temeiul prevederilor art.66, 133, 134, 139, 140 Cod de executare, executorul judecătoresc a emis încheierea nr. 060-3063/2020 din 31 mai 2024, prin care s-a dispus transmiterea în proprietatea creditorului Berbec Adrian bunul imobil - apartamentul nr.552 (cu 3 odăi) din str. Spâncenoaia 1/A, mun.Chișinău, nr.cad.*****în contul achitării datoriei - creanței stabilite conform documentului executoriu- Contractul de împrumut nr.12014 din 31 octombrie 2019 investit cu formulă executorie cu privire la încasarea datoriei de la debitorul Chicu Andrei în beneficiul creditorului Berbec Adrian, în sumă totală de 155 881 lei.

În conformitate cu art. 140 alin. (9) Cod de executare, „Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei 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”.

Colegiul civil menționează că norma legală de la art. 140 alin. (1) Cod de executare oferă creditorului dreptul, într-un timp limitat, să solicite executorului judecătoresc preluarea bunului în contul achitării datoriei. În cazul când până la expirarea termenului de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei creditorul nu solicită preluarea bunului în contul achitării datoriei, executorul judecătoresc va organiza licitație repetată, respectând prevederile referitoare la publicitatea ei, stabilite de art. 128-129 Cod de executare.

Astfel, 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.

Transmiterea bunului către creditor se dispune prin încheierea 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 urmează a fi confirmată de instanța de judecată, conform procedurii stabilite la art. 136 Cod de executare. 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. Astfel, creditorul va deveni proprietar al bunului doar după ce va obține încheierea instanței de judecată privind confirmarea transmiterii bunului.

La examinarea legalității transmiterii bunului, instanța de judecată se limitează la aprecierea respectării condițiilor de fond și formă, respectarea exigențelor acestora, prevăzute de lege pentru legalitatea procedurii de licitație. Sarcina probațiunii necesității încuviințării unei acțiuni de executare de către instanța de judecată revine incontestabil executorului judecătoresc și creditorului, ambii fiind subiecți activi în procedura de executare și având un interes direct în finalitatea acesteia.

În contextul celor invocate mai sus, Colegiul civil consideră corectă concluzia primei instanțe cu privire la respingerea demersului executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la confirmarea legalității încheierii de transmitere a bunurilor în contul achitării datoriei, instanța, argumentându-și soluția pe faptul neînștiințării debitorului despre aplicarea sechestrului pe bunul imobil ce urmează a fi urmărit, cât și participarea evaluatorului în procedura de executare.

La fel, Colegiul subliniază că, unul din cele mai importante momente în ceea ce privește sechestrarea bunurilor, ține de evaluarea acestora. La caz, bunul imobil- apartamentul nr. 552 din mun. Chișinău, sect. Centru, str. Sprâncenoaia 1/A, cu suprafața de 89,70 m.p., cu nr. cadastral *****, potrivit Raportului de evaluare nr.715/JUD din 20.06.2023 a fost evaluat la prețul de 1 962 900 lei și, întru cât, după cum a fost constatat supra, executorul judecătoresc nu a comunicat Raportul respectiv debitorului, ultimul a fost în imposibilitatea contestării valorii bunului, precum și antrenării în evaluare a unui evaluator în domeniu. Astfel, Colegiul concluzionează, că, valoarea bunului stabilită prin raportului de evaluare respectiv nu poate fi prezumată a fi corectă și definitivă.

Colegiul civil menționează că, modalitățile de comunicare a actelor executorului judecătoresc sunt stabilite la art. 67 Cod de executare. Acest articol impune, în general, ca executorul judecătoresc să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui. Totodată, legiuitorul a prevăzut și alte modalități de comunicare, altele decât livrarea prin poștă recomandată, cum ar fi: telegramă, fax, email, înmânarea personal destinatarului ori altor persoane indicate, precum și prin publicare în Monitorul Oficial.

La caz, încheierea nr.060-3063/2020 din 24 octombrie 2022, emisă de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan, prin care a fost aplicată interdicția privind înstrăinarea bunului/bunurilor imobile- apartamentul nr. 552 din mun. Chișinău, sect. Centru, str. Sprâncenoaia 1/A, cu suprafaţa de 89,70 m.p., cu nr. cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Chicu Andrei nu a fost comunicată debitorului.

În consecința celor ce preced, Colegiul consideră că, prima instanță corect a constatat încălcarea de către executorul judecătoresc a procedurii de comunicare debitorului a actelor emise în cadrul procedurii de executare.

Colegiul judiciar notează, că bunul imobil urmărit este unicul domiciliu al debitorului Chicu Andrei, iar prin prisma prevederilor art.94 alin.(1^1) Cod de executare, care

reglementează că, în cazul documentelor executorii privitoare la creanţe a căror valoare nu depăşeşte 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 creanţei urmărite, cu condiţia că bunul imobil urmărit nu este unicul domiciliu al debitorului, acest bun imobil nu poate fi urmărit.

În situația descrisă Colegiul conchide că instanța de fond corect, legal și întemeiat a respins demersul executorului judecătoresc privind confirmarea transmiterii bunului în proprietatea creditorului în contul stingerii datoriei, corect a stabilit starea de fapt și corect a identificat și aplicat cadrul legal pertinent speței, adoptând o soluție întemeiată și legală în acest sens, or, prevederile Codului de executare stabilesc o legătură directă între condițiile de transmitere a bunului creditorului și procesul de desfășurare a vânzării acestora la licitație.

Concomitent, instanța de recurs menționează că motivele invocate de recurenți în cererile de recurs sunt formale și neîntemeiate, reducându-se doar la critica subiectivă față de concluziile instanței de fond, considerent din care necesită a fi respinse, cu menținerea actului judecătoresc atacat.

Față de cele ce preced şi având în vedere că nu au fost constatate careva temeiuri de fapt şi de drept, doveditoare a ilegalității încheierii contestate şi care ar duce la casarea acesteia, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge recursurile ca fiind neîntemeiate şi de a menţine încheierea primei instanțe.

În conformitate cu art. 427 lit. a), art. 428 alin. (1) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

D E C I D E :

Se resping recursurile declarate de executorul judecătoresc Ciobanu Ruslan și creditorul Berbec Adrian.

Se menține încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 11 iunie 2024 , emisă în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Ciobanu Ruslan cu privire la confirmarea încheierii nr.060-3063/2020 din 31 mai 2024 privind transmiterea bunului imobil.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedintele şedinţei, judecător Anton Marina

Judecătorii Ana Panov

Cojocaru Olga