Dosarul: nr.2r-951/24(2-24021097-02-25r-21032024)
Instanța de fond: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător - R. Țurcanu

D E C I Z I E

14 noiembrie 2024 municipiul Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău

Avînd în componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii: Andrei Cașcaval și Dorin Dulghieru

examinând în ordine de recurs, fără participarea părților, recursurile declarate de executorul judecătoresc Talmaci Roman și avocatul ***** în interesele lui ***** împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 23 februarie 2024, emisă în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Talmaci Roman cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024, -

C O N S T A T Ă:

Poziția instanței de fond:

1. La data de 21.02.2024, executorul judecătoresc Talmaci Roman a depus în instanța de judecată un demers cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024 privind vînzarea bunului imobil-încăpere nelocativă, situată pe *****, n/c *****.
2. În motivarea demersului, executorul judecătoresc Talmaci Roman a indicat că, spre executare silită se află documentul executoriu nr.2-3250/16 eliberat la 30.06.2023 de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea în mod solidar de la SC”*****”SRL, ***** și ***** în beneficiul BC ”*****” SA a sumei de 43646,62 Euro și 4790853,54 lei.
3. Notează că, prin încheierea nr.003-2024/23 din 03.10.2023 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu și s-a propus debitorilor termen de executare a acestuia, încheierea din 03.10.2023 fiind remisă în adresa debitorilor.
4. Dat fiind faptul că, debitorul nu a executat documentul executoriu în termenul acordat, precum și faptul că părțile procedurii de executare nu au convenit asupra modalității de executare și/sau încheierii unei tranzacții de împăcare, executorul judecătoresc a continuat procedura de urmărire a patrimoniului debitorului.

5. Menționează că, prin procesul-verbal de sechestru din 03.11.2023, în prezența părților procedurii de executare și a martorilor asistenți, s-a aplicat sechestru pe bunurile imobile din *****, inclusiv și încăperea nelocativă cu S=352,4 m^2, n/c *****, iar prin Raportul de evaluare din 20.11.2023, întocmit de SRL ”ProEstimImobil”, s-a determinat valoarea de piață a imobilului la prețul de 5731023 lei.
6. Concomitent, s-a constatat că asupra bunurilor imobile sunt aplicate interdicții de înstrăinare de executorii judecătorești Vasian Nicolae și Manole Dumitru.
7. Astfel, prin demersul din 12.01.2024 s-a solicitat executorilor judecătorești de a se alătura la urmărirea bunurilor debitorilor.
8. Respectiv, executorul judecătoresc Vasian Nicolae s-a alăturat cu documentul executoriu nr.2c-3600/2021 din 25.03.2022 emis de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea de la SRL ”*****” în beneficiul SA ”*****” a sumei de 46184,74 lei, iar executorul judecătoresc Manole Dumitru a informat precum că procedura de executare a fost încetată în legătură cu stingerea datoriei.
9. La fel, conform informației din registrul bunurilor imobile s-a constatat că, prin încheierea nr.2i-788/2019 din 09.12.2019 emisă de Judecătoria Chișinău (sediul Central) s-a aplicat sechestru pe bunul imobil, însă, prin încheierea nr.2i-788/19 din 10.03.2020 emisă de Judecătoria Chișinău (sediul Central) (irevocabilă prin necontestare) s-a anulat sechestrul aplicat prin încheierea nr.2i-788/2019 din 09.12.2019 emisă de Judecătoria Chișinău (sediul Central), la moment fiind solicitat instanței judecătorești eliberarea copiei încheierii judecătorești din 10.03.2020 în vederea operării modificărilor în registrul bunurilor imobile.
10. Constatând necontestarea procesului-verbal de sechestru și a valorii de piață, a bunului imobil, fiind respectate drepturile părților procedurii de executare, și în special al debitorului, prevăzute la art.117 Cod de executare, executorul judecătoresc a continuat procedura de urmărire a imobilului menționat, prin expunerea spre vânzare a bunului urmărit.
11. Susține că, pentru data 11.01.2024, a fost anunțată licitație de vînzare a bunului imobil, prețul de vânzări fiind micșorat cu 20% decît cel stabilit conform Raportului de evaluare, anunțul despre desfășurarea licitației fiind publicat în redacția Monitorului Oficial și la biroul executorului judecătoresc, conform prevederilor art.129 Cod de executare, însă din motivul neînregistrării participanților la licitației în conformitate cu prevederile art.139 CE.
12. Pentru data de 12.02.2024, a fost anunțată licitație de vînzare a bunului imobil, prețul de vînzare fiind micșorat cu 20% decât cel stabilit conform Raportului de evaluare, anunțul despre desfășurarea licitației fiind publicat în redacția Monitorului Oficial din 19.01.2024 și la biroul executorului judecătoresc, conform prevederilor art.129 Cod de executare, precum și au fost informate părțile procedurii de executare, despre organizarea licitației din 19.01.2024.

13. Indică că, la licitația din 12.02.2024 au fost înregistrați 2 (doi) participanți, care au depus în termen, la contul bancar al executorului judecătoresc 5 % din valoarea inițială a bunului, expus vânzării, și taxa de participare la licitație în sumă de 60 lei.
14. La fel, o dată cu depunerea cererilor de participarea la licitației, persoanele menționate supra au declarat pe proprie răspunderea despre lipsa cărorva interdicții de participare la licitației, conform prevederilor art.131 Cod de executare.
15. Prin urmare, conform procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024, bunul imobil a fost adjudecat la prețul de 4161337 lei, adjudecător fiind *****, care la data de 21.02.2024 a consemnat suma integrală la contul special al executorului judecătoresc cu respectarea termenului legal de 10 zile.
16. Astfel, în temeiul art.136 alin.(l) Cod de executare, solicită executorul judecătoresc admiterea demersului și confirmarea procesului-verbal al licitației din 12.02.2024 de vînzare a bunului imobil - încăpere nelocativă, situată pe *****, n/c *****.
17. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 23 februarie 2024, s-a respins demersul executorului judecătoresc Talmaci Roman cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024, ca neîntemeiat.
18. La data de 07.03.2024, executorul judecătoresc Talmaci Roman a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 23 februarie 2024, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a încheierii contestate și soluționarea prin decizie a problemei respective cu admiterea demersului înaintat.
19. La data de 14.03.2024, avocatul ***** în interesele lui *****, la fel a contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 23 februarie 2024, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a încheierii contestate și soluționarea prin decizie a problemei respective cu admiterea demersului executorului judecătoresc Talmaci Roman cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației.

Argumentele părților:

20. În motivarea cererii de recurs, executorul judecătoresc Talmaci Roman invocând argumente identice celor expuse în demers, a indicat că, încheierea primei instanțe de respingere a demersului este neîntemeiată și pasibilă casării.
21. Susține că, dat fiind faptul că licitația din 11.01.2024 s-a declarat că nu a avut loc a fost întocmit procesul-verbal nr.003-20841724 din 11.01.2024, prin care executorul judecătoresc a inițiat organizarea unei licitații repetate, fiind publicat anunț în redacția Monitorului Oficial din 19.01.2024 (anunțul din 19.01.2024 fiind anexat la demersul nr.003-20841724), astfel, fiind strict respectate prevederile art.129 alin.(1) Cod de executare.
22. La fel, menționează că, creditorii n-au manifestat interesul preluării bunului

prin depunerea unei cereri (de preluare a bunului în contul datoriei). Respectiv, instanța nu poate reține acest argument, pretins al lezării drepturilor creditorilor din considerent că nici pe rolul Judecătoriei Chișinău nu există vreun dosar la cererea creditorilor cu privire la contestarea actelor executorului judecătoresc.
23. În continuare indică că, titlul executoriu nr.2-3250/16 emis de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) a fost tipărit pe 2 file. Astfel, prima parte a documentului conține mențiunea privind data când a devenit definitivă hotărârea judecătorească nr.2-3250/16 - 04.04.2023, iar partea verso conține mențiunea privind data cînd a fost eliberat titlul executoriu - 30.06.2024, executorul judecătoresc anexând la demersul din 21.02.2024, doar prima filă a titlului executoriu, nefiind anexată și a partea verso a documentului executoriu (expunerea titlului executoriu pe două file nu poate fi imputată executorului judecătoresc) astfel, fiind comisă o eroare/omisiune formală, care putea fi corectată/înlăturată prin solicitarea, de către instanța de fond, a originalului dosarului de executare. Comiterea omisiunii menționate nu poate duce la nulitatea actelor și la neconfirmarea licitației din 12.02.2024.
24. Comunică că, examinând extrasul din registrul bunurilor imobile anexat la demers, se constată clar că informația din RBI a fost accesată la data de 21.02.2024 iar baza de date a fost actualizată la data de 20.02.2024. Respectiv, instanța de fond eronat a constatat că informația din Registrul bunurilor imobile este una perimată (întîrziată) dat fiind faptul că informația a fost accesată în ziua înaintării demersului - 21 februarie 2024.
25. În partea ce ține de ordinele de plată efectuate pentru procurarea imobilului indică că, dat fiind faptul că ordinile de plată, ce confirmă achitarea prețului imobilul vândut la licitație, extrase în format electronic, din contul bancar al executorului judecătoresc, copiile actele au fost confirmate și legalizate de executorul judecătoresc, ultimul asumându-și răspunderea, inclusiv penală, pentru veridicitatea copiilor actelor, anexate la demersul din 21.02.2024. Mai mult ca atît, instanța de judecată, prin respingerea demersului din 21.02.2024, pe motivul neprezentării ordinilor de plată, semnate de banca emitentă, pune la îndoială integritatea executorului judecătoresc, învinuindu-l direct de fals în acte.
26. Totodată, menționează că, motivele de respingere a demersului din 21.02.2024, invocate de prima instanță, nu constituie ”neregularități care nu pot fi înlăturate de îndată” în sensul art.136 alin.(3) Cod de executare, dar, niște omisiuni/neajunsuri, care putea fi înlăturate de îndată, astfel, instanța de fond, urma a oferi executorului judecătoresc un termen pentru lichidarea/înlăturarea neajunsurilor/omisiunilor sau neclarități, constatate la examinarea în fond a demersului, cu confirmarea licitației din 12.02.2024.
27. În motivarea recursului, avocatul ***** în interesele lui ***** a invocat că, nu este de acord cu încheierea instanței de fond, pe care la fel o consideră

neîntemeiată și pasibilă casării.
28. Susține că, deși instanţa de fond invocă că, executorul judecătoresc a neglijat prevederile legii privind efectuarea licitaţiei repetate şi nu a respectat prevederile art.129 alin.(1) Cod de executare, din materialele cauzei rezultă o altă concluzie, or executorul judecătoresc a anexat extrasul din Monitorul Oficial nr.24-27 din 19 ianuarie 2024, potrivit căruia executorul judecătoresc a publicat informaţia privind desfăşurarea licitaţiei repetate la 12.02.2024, ora 11:00.
29. Prin procesul-verbal nr.003-2084r/24 din 11.01.2024 (anexat la dosar) executorul judecătoresc expres a prevăzut că, (i) a organizat la 11.01.2024, ora 11:00, licitaţie cu privire la vânzarea bunului imobil - încăpere ne locativă, situată pe str.Independenţei nr.28/3, mun.Chişinău, nr.cadastral *****, însă la licitaţia în cauză nu s-a înregistrat nici-un participant.
30. În temeiul art.139 alin.(1) lit.a) şi alin.(2) Cod de executare, executorul judecătoresc a declarat că licitaţia nu a avut loc şi a consemnat acest fapt.
31. Menţionează că, deşi actul prin care executorul judecătoresc a declarat că licitaţia nu a avut loc, nu deţine în titlu denumirea de „proces-verbal”, actul în cauză este un proces-verbal întocmit de executorul judecătoresc Roman Talmaci, iar în conţinutul acestuia sunt invocate circumstanţele referitor la prezenta speţă şi se invocă expres că, actul în cauză este proces-verbal.
32. Susține că, nu poate fi reţinut argumentul instanţei de fond cu referire la faptul că este cu totul alt document executoriu, or acesta deţine acelaşi număr, iar sumele supuse urmării sunt bazate pe unicul titlu executoriu anexat la dosar, în privinţa la aceleaşi părţi debitor/creditor.
33. Afirmă că, în argumentarea soluţiei privind respingerea demersului de confirmare a licitaţiei, instanţa de fond a invocat că, ordinele de plată pentru bunul adjudecat ”nu sunt certificate în mod stabilit şi nu este aplicată ștampila instituţiei financiare emitente, iar informaţia eliberată din Registrul Burilor Imobile este una perimată”. Însă, nu a invocat instanţa care este modul de certificare a ordinelor de plată şi în bază la ce normă juridică instanţa a stabilit că urmează a fi aplicată ştampila instituţiei financiare.
34. Din conţinutul art.137 Cod de executare, rezultă expres că, adjudecătorul este obligat să depună integral costul bunurilor cumpărate la contul executorului judecătoresc, în primă instanţă acest fapt a fost confirmat prin (i) ordinele de plată şi (ii) cele constatate de executorul judecătoresc, or în lipsa efectuării plăţii, executorul judecătoresc nici nu va depune demersul privind confirmarea licitaţiei în instanţă şi va declara că licitaţia nu a avut loc.
35. Afirmă că, în cadrul procesului de desfăşurare a licitaţiei, recurentul a manifestat un comportament de bună-credinţă şi a depus diligenţă corespunzătoare unui bun cumpărător, însă din cauza aplicării unui formalism excesiv de către instanţa de fond (ca consecinţă a neconfirmării rezultatelor licitaţiei), recurentului

urmează să-i fie aduse atingeri dreptului de proprietate (drept garantat de art.1 din Protocolul 1 a Convenţiei Europene a Drepturilor Omului), or acesta avea o ”speranţă legitimă” în vederea obţinerii dreptului de proprietate asupra bunului adjudecat.

Verificarea termenului de declarare a recursului:

36. 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.

37. La caz, încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 23 februarie 2024, a fost comunicată executorului judecătoresc Talmaci Roman la data de 06.03.2024, fapt confirmat prin avizul de recepție /f.d.77/, contestată cu recurs la data de 07.03.2024, iar la data de 14.03.2024 a fost contestată cu recurs de către avocatul ***** în interesele lui *****, însă la dosar lipsește un careva indiciu privind data comunicării încheierii contestate, iar astfel, Colegiul civil consideră că recursurile sunt depuse în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs.

38. Analizând argumentele invocate în cererile de recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil al Curţii de Apel Chișinău consideră recursurile ca fiind întemeiate şi pasibil de a fi admise în sensul declarat, reieșind din următoarele considerente.

39. În acord cu prevederile art.424 alin.(1) Cod de procedură civilă, curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

40. În conformitate cu prevederile 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.

41. Potrivit art.427 lit.c) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept c) să admită recursul şi să caseze integral sau parțial încheierea, soluționând prin decizie problema respectivă.

42. În conformitate cu prevederile art.1 CPC, legislația procedurală civilă a Republicii Moldova reglementează raporturile sociale referitoare la raporturile procesuale civile ce apar la înfăptuirea justiției de către instanțele judecătorești de drept comun în cadrul judecării cauzelor în acțiuni civile, precum şi a altor cauze, date în competența lor de prezentul cod şi de alte legi.

43. Potrivit art.5 alin.(1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

44. Conform art.10 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute

obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară. Potrivit alineatului (2) același articol, neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

45. Din textul art.11 Cod civil se desprinde că, (1) buna-credință este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

46. Articolul 12 Cod civil arată că, caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luînd în considerare natura şi scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum şi uzanțele şi practicile pertinente.

47. Potrivit art.13 Codul citat, (1) niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept). (2) În cazul abuzului de drept, instanţa de judecată, ţinînd cont de natura şi consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive. (3) Dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

48. În conformitate cu dispozițiile art.14 același Cod, (1) nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. (2) Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

49. Articolul 1 Cod de executare identifică că, (1) procedura de executare are sarcina de a contribui la realizarea drepturilor creditorilor recunoscute printr-un document executoriu prezentat spre executare, în modul stabilit de lege. (2) În scopul îndeplinirii sarcinii prevăzute la alin.(1), legislația privind executarea stabilește competența executorului judecătoresc, modul şi condițiile de executare silită a documentelor executorii.

50. Din textul art.10 alin.(1) Cod de executare se desprinde că, 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, care potrivit alineatului (3) același articol, se efectuează în baza unui titlu executoriu sau a unui alt document care, potrivit prezentului cod, este document executoriu.

51. Potrivit art.22 alin.(2) Cod de executare, executorul judecătoresc este obligat să întreprindă măsurile prevăzute de lege pentru executarea operativă a documentelor executorii și să explice participanților la procesul de executare drepturile și obligațiile lor.
52. Conform art.22 alin.(1) lit.1) Cod de executare, executorul judecătoresc este în drept - să sechestreze, să ridice, să depoziteze, să administreze şi să vândă bunurile sechestrate în procesul de executare, precum şi bunurile gajate.
53. În conformitate cu art.60 alin.(1) Cod de executare, procedura de executare se intentează la cererea creditorului urmăritor sau, în cazurile prevăzute de prezentul cod, la demersul instanţei de judecată, cu prezentarea documentului executoriu spre executare.
54. În corespundere cu prevederile art.88 Cod de executare, (1) urmărirea bunurilor debitorului constă în sechestrarea, în ridicarea şi în vînzarea lor. (2) Poate fi urmărit orice bun corporal ori universalitate de bunuri ale debitorului, care se află în circuit civil, indiferent de faptul la cine se află în posesiune, precum şi orice drept patrimonial sau creanță bănească, cu excepția celor care nu sînt pasibile de urmărire silită. (3) Bunurile supuse unui circuit civil limitat pot fi urmărite numai în condițiile prevăzute de lege. (4) La cererea executorului judecătoresc, deținătorii de registre şi de informații relevante pentru procedura de executare, instituțiile financiare, Serviciul Fiscal de Stat, organele cadastrale, alte persoane fizice sau juridice sînt obligate să îi comunice, în cel mult 10 zile, informațiile necesare pentru efectuarea executării silite.
55. Potrivit art.125 Cod de executare, (1) bunurile sechestrate se vînd, de regulă, la licitație sau prin organizații comerciale specializate, în bază de contract de comision. (2) Bijuteriile şi alte obiecte de aur, de argint, de platină şi de metale din grupa platinei, din pietre prețioase şi din perle, fragmentele din aceste obiecte, ridicate de la debitor, se vînd prin intermediul organizațiilor specializate în achiziționarea obiectelor de valoare de la populație. Cu acordul părților, bunurile indicate în prezentul alineat, cu excepția celor prevăzute de lege, pot fi predate creditorului în contul achitării datoriei la prețul convenit de ei, care nu poate fi mai mic decît prețul determinat de organizația specializată. (3) Valorile mobiliare sechestrate se vînd în conformitate cu reglementările legale privind circulația valorilor mobiliare. (4) Bunurile debitorului care fac parte din fondurile organizațiilor de stat, precum şi ale întreprinderilor şi altor obiective incluse în programul de privatizare, se vînd de către organele centrale de specialitate ale administrației publice sau de autoritățile administrației publice locale în modul stabilit pentru privatizarea patrimoniului public, sub controlul executorului judecătoresc, cu virarea mijloacelor financiare, obținute din vînzare, la contul executorului judecătoresc în mărime suficientă pentru acoperirea creanței şi a cheltuielilor de executare. (5) Cu cel puțin 5 zile înaintea desfășurării licitației, se

admite vînzarea de către debitor a bunurilor sechestrate la un preț care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în procesul-verbal de sechestru sau în raportul de evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor, obținute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc. În cazul în care suma urmărită este mai mare decît prețul de vînzare a bunului propus de debitor şi/sau dacă, în cererea de participare la licitație, cel puțin un participant oferă un preț mai mare decît cel la care debitorul intenționează să vîndă bunul, executorul judecătoresc poate refuza debitorului vînzarea de sine stătătoare a bunului. (5^1) Măsurile asigurătorii aplicate în privința bunului vîndut, dreptul de proprietate asupra căruia este supus înregistrării de stat, îşi pierd efectul din momentul autentificării contractului de vînzare-cumpărare. Autentificarea contractului de vînzare-cumpărare se efectuează doar dacă există confirmarea executorului judecătoresc că suma echivalentă prețului vînzării este depusă la contul său. (6) În cazul în care bunul sechestrat este gajat, executorul vinde acest bun şi distribuie mijloacele obținute din vînzarea bunului gajat, în condițiile prezentului cod. (7) Dacă nu au fost vîndute în modul stabilit de prezentul cod şi de alte acte normative, bunurile pot fi transmise creditorului urmăritor, iar dacă acesta refuză să le primească, pot fi date debitorului.

56. În ordinea art.126 Cod de executare, (1) dacă actele de aplicare a sechestrului asupra bunurilor nu au fost contestate în termenul prevăzut la art.118 alin.(5) din prezentul cod, executorul judecătoresc este obligat să inițieze, în cel mult 10 zile, procedura de vînzare a bunurilor sechestrate. (2) În cazul în care actele de aplicare a sechestrului asupra bunurilor au fost contestate, vînzarea bunurilor la care se referă contestarea se suspendă pînă la rămînerea definitivă a hotărîrii judecătorești.

57. Din textul art.128 Cod de executare se desprinde că, (1) data şi locul desfășurării licitației de vînzare a bunurilor sechestrate se fixează de către executorul judecătoresc, ţinîndu-se cont de necesitatea asigurării integrității bunurilor şi de cheltuielile legate de păstrarea lor. (2) Licitația se organizează la sediul biroului executorului judecătoresc sau într-un alt loc stabilit de acesta. (3) Licitația poate fi amînată de către executorul judecătoresc la cererea creditorului sau la cererea debitorului, acceptată de creditor. Cheltuielile de organizare a vînzării bunurilor sînt opozabile solicitantului amînării.

58. În corespundere cu dispozițiile art.129 Cod de executare, (1) anunțul despre desfășurarea licitației se publică într-un ziar de nivel raional ori național sau în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi se afișează la sediul biroului executorului judecătoresc. La solicitarea creditorului, pot fi aplicate suplimentar şi alte modalități de anunțare a licitației. (2) Anunțul despre desfășurarea licitației va cuprinde: a) data, ora şi locul desfășurării licitației; b) specificarea bunurilor, principalele lor caracteristici tehnico-economice, locul aflării; c) informații despre proprietarul bunurilor; d) informații despre terenul pe care sînt amplasate bunurile

imobile şi condiţiile de utilizare a terenului de către proprietar; e) preţul iniţial de vînzare a bunurilor; f) specificarea formei de plată; g) modul în care se ia cunoştinţă în prealabil de bunurile scoase la licitaţie; h) termenul-limită de depunere a cererii şi a acontului de 5% din preţul iniţial al bunurilor scoase la licitaţie, contul bancar la care urmează să fie vărsat; i) termenul-limită de înregistrare a prezenţei şi de primire a biletului de participare la licitaţie; j) cuantumul taxei de participare; k) datele de contact ale executorului judecătoresc. (3) Licitaţia va avea loc la cel puţin 15 zile de la data anunţării organizării ei. (4) Persoana la care se află bunurile în păstrare este obligată să asigure accesul la ele. (5) În caz de amînare a licitaţiei, executorul judecătoresc va face un alt anunţ în conformitate cu alin.(1) şi (2).

59. În formula art.134 Cod de executare, (1) licitaţia este desfăşurată de executorul judecătoresc în a cărui procedură se află documentul executoriu. (2) În ziua licitaţiei, la înmînarea biletelor de participare, executorul judecătoresc înregistrează participanţii prezenţi. Înregistrarea se încheie cu 10 minute înainte de începutul procedurii de licitare. Participanţii care au întîrziat la înregistrare nu sînt admişi la licitaţie. (3) Executorul judecătoresc (licitatorul) anunţă începutul licitaţiei şi dă citire părţii întîi a procesului-verbal. (4) Executorul judecătoresc oferă bunul (lotul) la preţul iniţial. Persoana care acceptă preţul ridică biletul de participare. (5) Executorul judecătoresc oferă bunul spre vînzare de cel puţin 3 ori la rînd, la intervale de timp care să permită opţiuni şi suprasolicitări. După ce unul dintre participanţi ridică biletul, ceilalţi pot pretinde la bun (lot), propunând un preţ mai mare cu unul sau cu mai mulţi paşi de ridicare. Dacă nimeni nu oferă un preţ mai mare decît cel acceptat, strigat de 3 ori, executorul judecătoresc fixează, prin lovitură de ciocan, vînzarea bunului. (6) Participantul la licitaţie care a cîştigat bunul (lotul) este obligat să semneze procesul-verbal. (7) Dacă participantul care a cîştigat bunul (lotul) refuză să semneze procesul-verbal, se consideră că licitaţia nu a avut loc. În acest caz, licitarea reîncepe de la preţul oferit de participantul anterior. (8) Acontul nu se restituie participantului care: a) a refuzat să semneze procesul-verbal de licitaţie; b) nu s-a prezentat la licitaţie; c) nu a achitat în termen costul lotului cumpărat. (9) Acontul nerestituit rămas la contul executorului judecătoresc se utilizează pentru necesităţile biroului acestuia. (10) În cazul în care la licitaţie sînt scoase mai multe loturi separate, iar participantul care a depus acontul nu a cîştigat lotul pentru care a depus cerere şi acont, el poate fi admis la licitarea următoarelor loturi dacă acontul depus nu este mai mic de 5% din preţul următorului lot.

60. Potrivit art.140 Cod de executare, (1) dacă, în decurs de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitaţie repetată în condiţiile prezentului cod. (1^1) Pentru vînzarea unui bun vor fi

organizate cel mult 3 licitații. În cazul în care se declară că licitația nu a avut loc din motivul indicat la art.139 alin.(1) lit.e) din prezentul cod, numărul licitațiilor nu este limitat. (2) În cazurile prevăzute la art.139 alin.(1) lit.a)-c) din prezentul cod, executorul judecătoresc reduce prețul bunului. Reducerea nu poate fi mai mare de 20% din prețul la care a fost expus bunul la licitația precedentă şi de 10% în cazul bunurilor imobile. Prețul inițial al bunului expus spre vînzare la a treia licitație nu poate fi mai mic de 50% din prețul stabilit la evaluarea acestuia. În celelalte cazuri nu se permite reducerea prețului. (3) 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. (4) Dacă la bunurile nevîndute la licitația repetată pretind mai mulți creditori, acestea se vor transmite în ordinea de satisfacere a creanțelor, stabilită de prezentul cod. (5) Dacă nu există creanțe care trebuie satisfăcute în primul rînd, de dreptul preferențial dispune creditorul la al cărui demers au fost sechestrate bunurile, apoi creditorul care a avansat cheltuielile de executare pentru urmărirea acestui bun. (6) În cazul în care creditorii se află în situații egale, problema se rezolvă prin tragere la sorți. (7) În cazul în care creditorul care a solicitat să-i fie transmise bunurile nu se prezintă nemotivat la data stabilită de executorul judecătoresc sau refuză primirea lor, bunurile sînt propuse unui alt creditor, conform ordinii stabilite, iar dacă nu există alți creditori, bunurile sînt vîndute prin alte modalități prevăzute de prezentul cod ori sechestrul se ridică dacă cheltuielile de executare sînt achitate integral. (8) 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 şi cheltuielile de executare. Bunul va fi transmis creditorului care a acceptat primirea lui în contul datoriei după achitarea diferenței dintre valoarea bunului transmis şi valoarea creanței sale şi după achitarea cheltuielilor de executare. (9) Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea 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. (10) Ridicarea sechestrului de pe bunuri în cazurile prevăzute la alin.(7) se admite în baza unei încheieri.

61. Articolul 139 Cod de executare arată că, (1) se declară că licitația nu a avut loc în cazul în care: a) nu s-au înregistrat cel puțin 2 participanți; b) la licitație s-a prezentat numai un participant sau nu s-a prezentat nici unul; c) nici un participant la licitație nu a propus cel puțin un preț egal cu prețul inițial al bunurilor scoase la licitație; d) adjudecătorul nu a achitat integral, în termen, costul lotului cumpărat;

e) judecătorul a pronunțat o încheiere, rămasă irevocabilă, privind neconfirmarea procesului-verbal al licitației. (2) Dacă s-a declarat că licitația nu a avut loc, executorul judecătoresc consemnează acest fapt într-un proces-verbal. (3) În cazul în care s-a declarat că licitația nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)-c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la prețul stabilit la licitație. Creditorul gajist are dreptul preferențial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depășește valoarea creanțelor sale. (4) Prevederile alin.(3) nu se aplică în cazurile indicate la alin.(1) lit.d) şi e).

62. Potrivit art.136 Cod de executare, (1) În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmeşte procesul-verbal al licitaţiei, transmite instanţei de judecată în a cărei circumscripţie se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitaţiei. (2) În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfăşurării licitaţiei, pronunţînd în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeaşi încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate asupra bunului vîndut la licitaţie, dacă acestea există.

63. La caz, Colegiul civil notează că, în adresa executorului judecătoresc Talmaci Roman a fost înaintat spre executare silită documentul executoriu nr.2-3250/16 eliberat la 30.06.2023 de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea în mod solidar de la SC ”*****”SRL, ***** și ***** în beneficiul BC ”*****” SA a sumei de 43646,62 Euro și 4790853,54 lei, iar prin încheierea executorului judecătoresc Talmaci Roman, nr.003-2024/23 din 03.10.2023 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu nr.2-3250/16 din 04.02.2021 emis de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) /f.d.7, 8/.

64. Încheierea executorului judecătoresc Talmaci Roman nr.003-2024/23 din 03.10.2023 a fost expediată în adresa debitorilor /f.d.8-verso/.

65. Prin procesul-verbal de conciliere a părților procedurii de executare din 27.10.2023, părțile procedurii de executare au convenit efectuarea acțiunilor de executare pentru data de 03.11.2023 /f.d.15/.

66. Prin încheierea privind declanșarea executării silite din 27.10.2023, emisă de executorul judecătoresc Talmaci Roman, s-a declanșat executarea silită a documentului executoriu nr.2-3250/16 eliberat la 30.06.2023 de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) privind încasarea în mod solidar de la SC ”*****” SRL, ***** și ***** în beneficiul BC ”*****” SA a sumei de 43646,62 Euro și 4790853,54 lei, s-a inițiat procedura de urmărire a patrimoniului SRL ”*****” conform prevederilor art.88, 115-119, 125-140 Cod de executare /f.d.16/.

67. La data de 03.11.2023, executorul judecătoresc Talmaci Roman, în prezența reprezentantului creditorului și a debitorului, a întocmit procesul-verbal de

sechestru asupra bunurilor imobile situate în *****, inclusiv și încăperea nelocativă, S=352,4 m^2, n/c ***** /f.d.19-20/.
68. Conform Raportului de evaluare din 20.11.2023, întocmit de SRL ”ProEstimImobil”, s-a determinat valoarea de piață a imobilului cu nr. cadastral *****, la prețul de 5731023 lei /f.d.21/.
69. Prin încheierea executorului judecătoresc Roman Talmaci nr.003-2024/23 din 08.12.2023, s-a dispus organizarea licitației publice de vânzare a bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate SC ”*****” SRL și anume încăpere nelocativă situată pe adresa *****, cu suprafața 352,4 m^2, n/c *****, cu expunere spre vânzare la prețul de 4584818,40 lei (fără TVA) și la prețul 5501781,6 lei (cu TVA) și încăperea nelocativă, situată pe adresa *****, cu suprafața 255 m^2, n/c *****, cu expunerea spre vânzare la prețul de 2391582,4 lei (fără TVA) și la prețul 2869899,2 lei (cu TVA), încheierea fiind expediată în adresa debitorilor la data de 08.12.2023 prin poșta electronică /f.d.24, 25/.
70. Pentru data de 11.01.2024, ora 10.00 ora 10:00, a fost numită licitația publică de vânzare a bunurilor imobile: încăpere nelocativă situată pe adresa *****, cu suprafața 352,4 m^2, n/c *****, cu expunere spre vânzare la prețul de 4584818,40 lei (fără TVA) și la prețul 5501781,6 lei (cu TVA) și încăperea nelocativă, situată pe adresa *****, cu suprafața 255 m^2, n/c *****, cu expunerea spre vânzare la prețul de 2391582,4 lei (fără TVA) și la prețul 2869899,2 lei (cu TVA), anunțul privind organizarea licitației publice din 11.01.2024, ora 10:00, fiind publicat în Monitorul Oficial nr.480-482 din 15.12.2023 /f.d.26-verso/.
71. Prin procesul-verbal nr.003-2084r/24 din 11.01.2024, s-a declarat că licitația publică din 11.01.2024 ora 10:00 de vânzare a bunurilor imobile: încăpere nelocativă situată pe adresa *****, cu suprafața 352,4 m^2, n/c *****, cu expunere spre vânzare la prețul de 4584818,40 lei (fără TVA) și la prețul 5501781,6 lei (cu TVA) și încăperea nelocativă, situată pe adresa *****, cu suprafața 255 m^2, n/c *****, cu expunerea spre vânzare la prețul de 2391582,4 lei (fără TVA) și la prețul 2869899,2 lei (cu TVA), nu a avut loc /f.d.27/.
72. Pentru data de 12.02.2024, ora 11:00, a fost numită licitația repetată de vânzare a bunurilor imobile: încăpere nelocativă situată pe adresa *****, cu suprafața 352,4 m^2, n/c *****, cu expunere spre vânzare la prețul de 4584818,40 lei (fără TVA) și la prețul 5501781,6 lei (cu TVA) și încăperea nelocativă, situată pe adresa *****, cu suprafața 255 m^2, n/c *****, cu expunerea spre vânzare la prețul de 2391582,4 lei (fără TVA) și la prețul 2869899,2 lei (cu TVA). Anunțul despre petrecerea licitației a fost publicat în Monitorul Oficial nr.24-27 din 19.01.2024 /f.d.31/.
73. La data de 07.02.2024, pentru participarea la licitație publică de vînzarea bunului imobil-încăpere nelocativă, situată pe *****, n/c *****, au depus cerere *****, care a achitat acontul cât și taxa de participare, într-un singur ordin de plată

la data de 07.02.2024 /f.d.34, 34-verso/ și la data de 08.02.2024, *****, care a achitat acontul cât și taxa de participare în mărime, într-un singur ordin de plată la data de 01.02.2024 /f.d.36, 36-verso/.

74. Totodată, persoanele menționate supra au declarat pe proprie răspunderea despre lipsa cărorva interdicții de participare la licitației, conform prevederilor art.131 Cod de executare.

75. Conform procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024, bunul imobil a fost adjudecat la prețul de 4161337 lei, adjudecător fiind *****, care la data de 21.02.2024 a consemnat suma integrală la contul special al executorului judecătoresc cu respectarea termenului legal de 10 zile /f.d.5-6/.

76. Prin ordinele de plată, se atestă că, adjudecătorul *****, (IDNP: *****), a achitat la contul curent special al executorului judecătoresc suma totală de 3955020 lei, ceia ce constituie plata pentru bunul cumpărat la licitația din 12.02.2024 /f.d.45-59/.

77. Astfel, având în vedere cele expuse, Colegiul civil reiterează că, circumstanțele constatate supra, denotă cu certitudine că, la data de 12 februarie 2024, de către executorul judecătoresc Talmaci Roman a fost întocmit procesul verbal al licitației, constituit din două părți, fiind întocmit conform exigențelor legale.

78. Prin urmare, sistematizând circumstanțele de fapt ale speței, raportate la normele legale relevante procedeelor de realizare a licitației, Colegiul civil subliniază că, instanța de fond eronat a apreciat că, executorul judecătoresc a petrecut procedura de vînzare a imobilului cu încălcarea prevederilor art.139 alin.(2) Cod de executare. Or, din înscrisurile anexate la dosar se atestă că acțiunile executorului judecătoresc Talmaci Roman întreprinse în vederea realizării drepturilor creditorului BC ”*****” SA, recunoscute prin documentul executoriu nr.2-3250/16 eliberat la 30.06.2023 de Judecătoria Chișinău (sediul Centru) la 17.06.2020, au fost realizate în strictă conformitate cu prevederile legale enunțate supra.

79. În ordinea celor enunțate, luând în considerație că, procesul-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024 privind vînzarea bunului imobil-încăpere nelocativă, situată pe *****, n/c *****, a fost perfectat cu respectarea normelor legale, iar licitația s-a desfășurat în condițiile legii, fără admiterea neregularităților, instanța de recurs consideră posibilă admiterea demersului executorului judecătoresc Talmaci Roman privind confirmarea procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024, fapt pentru care cererile de recurs urmează a fi admise.

80. În conformitate cu prevederile art.427 lit.c), art.428 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

-

D E C I D E:

Se admit recursurile declarate de executorul judecătoresc Talmaci Roman și avocatul ***** în interesele lui *****.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 23 februarie 2024, emisă în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Talmaci Roman cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024 și se soluționează problema în fond prin emiterea unei noi încheieri prin care:

Se admite demersul executorului judecătoresc Talmaci Roman cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației.

Se confirmă procesul-verbal al licitației nr.003-2084r/24 din 12.02.2024 privind vînzarea bunului imobil-încăpere nelocativă, situată pe *****, nr.cadastral *****, adjudecate ofertantului *****, IDNP *****, pentru suma de 4161337 (patru milioane una sută șaizeci și una mii trei sute treizeci și șapte) lei.

Decizia este irevocabilă din data emiterii.

Președintele ședinței
Judecătorul Ruxanda Pulbere

Judecătorii: Andrei Cașcaval

Dorin Dulghieru