Prima instanță: Judecătoria Chișinău,sediul Centru, judecător Mazur Nadejda
Dosarul nr. 2r-856/25 (2-24043329-02-25r-30042025)

D E C I Z I E

27 octombrie 2025 mun. Chișinău

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

Având în componența sa:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Nicolaer Ghedrovici și Diana Corlăteanu

examinând în lipsa părților, recursul declarat de debitorul Tipa Ilie,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 3 ianuarie 2025, prin care a fost admis demersulexecutorului judecătoresc, Roman Talamci cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 003-273r/24 din 11 aprilie 2024,

în cauza civilă, la demersul executorului judecătoresc Talmaci Roman cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 003-273r/24 din 11 aprilie 2024 privind vânzarea bunului imobil și anularea măsurilor de asigurare aplicate pe bunul imobil,

A C O N S T A T A T:

Circumstanțele cauzei:

La 16 aprilie 2024, executorul judecătoresc Roman Talamci a depus demers cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 003-273r/24 din 11 aprilie 2024 privind vânzarea bunului imobil – casă de locuit, cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Tipa Ilie către adjudecătorul Galici Evghenii pentru suma de 2 001 700 de lei și anularea măsurilor de asigurare aplicate pe bunul imobil casă de locuit cu nr. cadastral *****

În motivarea demersului executorul judecătoresc Talmaci Roman a indicat că, spre executare silită la executorul judecătoresc a parvenit documentul executoriu nr. 2-1161/2014 din 28 mai 2014, definitiv din 6 iunie 2018, emis de Judecătoria

Chișinău, sediul Centru privind transmiterea silită de la debitorul gajist Tipa Ilie în posesia creditorului gajist BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA pentru comercializare ulterioară și stingerea datoriei la contractele nr. M/41148727100 din 17 noiembrie 2010 și nr. M/41148487100 din 17 noiembrie 2012, bunul ipotecat, apartamentul nr. 6 cu suprafața totală de 149,9 m2, cu nr. cadastral *****, cu evacuarea tuturor persoanelor aflate în imobil.

Prin încheierea executorului judecătoresc nr. 003-1275/2018 din 17 octombrie 2018 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu și acordat debitorului termen de executare a acestuia, încheiere comunicată debitorului în condițiile art. 67 al.(1) Codul de executare (dovada comunicării la f.d.109,111, 112, 187) și devenită irevocabilă prin necontestare.

Dat fiind faptul că, în termenul acordat documentul executoriu nu a fost executat, executorul judecătoresc a continuat executarea prin întreprinderea măsurilor de executare silită prevăzute de legislația în vigoare.

La 10 decembrie 2018 a fost transmis de la debitorul ipotecar Tipa Ilie în posesia creditorului ipotecar BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” SA (actualmente BC „OtpBank” SA) bunul imobil ipotecat conform contractului nr. 48626 din 18 noiembrie 2010, amplasat în mun. *****, fapt consemnat prin procesul-verbal nr. 003-1274,1275/18 din 10 decembrie 2018, comunicat debitorului în condițiile art. 67 alin. (1) Cod de executare și rămas în vigoare prin necontestare (dovada comunicării la f.d. 49-50, 111, 112, 187), iar evacuarea din imobil a fost amînată la multiplele cereri ale debitorului ipotecar Tipa Ilie și soției acestuia, Tipa Maria.

La 16 decembrie 2019 a fost dispusă evacuarea debitorului ipotecar și a altor persoane din bunul imobil amplasat în mun. ***** inclusiv a bunurilor-acestora, fapt consemnat prin procesul-verbal nr. 003-500r/19 din 16 decembrie 2019, comunicat debitorului în condițiile art.67 alin. (1) Cod de executare și rămas în vigoare prin necontestare (dovada comunicării f.d. 84- 85, 111, 112, 187).

În cadrul procedurii de executare a documentului executoriu creditorul ipotecar SA „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale” (actualemnte BC „OtpBank” SA) a avansat cheltuielile de executare, calculate conform borderourilor de calcul anexate la materialele procedurii de executare în sumă totală de 24 608,57 de lei și a solicitat, în condițiile art. 36 alin. (5) Cod de executare, restituirea acestora, iar prin încheierea nr. 003-5001719 din 14 iulie 2020, în condițiile art. 11 lit.h) Cod de executare fiind document executoriu, s-a dispus încasarea de la debitorul ipotecar Tipa Ilie în beneficiul creditorului ipotecar BC „Mobiasbanca-Group Societe Generale” SA, (în prezent BC „OtpBank” SA) suma dc 24 608,57 de lei, cu titlu de cheltuieli de executare, încheiere comunicată debitorului în condițiile art. 67 alin. (1) Cod de executare (dovada comunicării f.d.109, 111, 112, 187) și devenită irevocabilă prin necontestare.

Astfel, în scopul asigurării executării documentului executoriu din 14 iulie 2020, prin procesul-verbal nr. 003-1690/23 din 17 iulie 2023, întocmit în condițiile art. 115 Cod de executare s-a dispus aplicarea sechestrului asupra bunului imobil al debitorului ipotecar, amplasat în mun. ***** ap. 6, inclusiv s-a menționat în actul întocmit dc către executorul judecătoresc prevederile art. 118 alin. (5) Cod de executare conform cărora procesul-verbal de sechestrare și/sau de ridicare a bunurilor poate fi contestat în instanță de judecată în termen de 7 zile de la data întocmirii sau comunicării lui, după caz, proces-verbal comunicat debitorului în condițiile art. 67 alin. (1) și 119 alin. (1) ale Codului de executare și rămas în vigoare prin necontestare (dovada comunicării la f.d. 109, 111, 112, 187).

Astfel, în vederea respectării art. 117 Cod de executare și în vederea determinării valorii bunului imobil urmărit, în cadrul procedurii de executare a fost antrenat un specialist din cadrul SRL „Constimobil-NL", iar prin Raportul de evaluare nr. 159E-08/20 din 25 august 2020 a fost stabilită valoarea bunului imobil urmărit, amplasat în mun. ***** ap. 6, în sumă de 1 476 290 de lei, raport de evaluare comunicat debitorului în condițiile art. 67 alin. (1) Cod de executare (dovada comunicării f.d. 122 (verso), 187).

Dat fiind faptul că, prețul bunului imobil nu a fost contestat, în condițiile art. 117, al. (4) Cod de executare, acesta s-a considerat corectă și definitivă.

Astfel, respectînd principiul contradictorialității și aplicînd dispozițiile de procedură privind înștiințarea legală a părților procedurii de executare, executorul judecătoresc a acționat cu toată diligența necesară pentru ca acestea să fie informate imediat despre procedura care îi privește și actele întreprinse, inclusiv folosind toate mijloacele de informare posibile. În vederea respectării prevederilor art. 133 alin. (1) Cod de executare au fost verificate la IP „Agenția Servicii Publice", Departamentul Cadastru sarcinile care grevează bunul imobil urmărit.

Prin urmare, s-a constatat că asupra bunului imobil urmărit sînt aplicate interdicții de înstrăinare de către executorii judecătorești Parfentiev Liliana, Cațer Victor, Ghețiu Ludmila și Pașa Nicolae, iar în temeiul art. 31 Cod de executare a fost propusă executorilor judecătorești menționați alăturarea la urmărirea bunului imobil al debitorului.

Astfel, la urmărire s-au alăturat executorul judecătoresc Parfentiev Liliana cu documentul executoriu nr. 2-2929/12 din 3 septembrie 2012 emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea de la Tipa Ilie în beneficiul statului a sumei de 6 188 de lei și cu documentul executoriu nr. 2-3184/13 din 30 aprilie 2013 emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea de la Tipa Ilie în beneficiul statului suma de 6 853,92 de lei, executorul judecătoresc Cațer Victor cu documentul executoriu nr. 2-17815/2019 din 13 decembrie 2019, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind încasarea datoriei de la Tipa Ilie in beneficiu „Moldovagaz" în sumă de 5 749,06 de lei, executorul judecătoresc

Gheţiu Ludmila cu documentul executoriu nr. 2-3184/13 din 30 aprilie 2013 emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea datoriei de la Tipa Ilie în beneficiul lui Ceban Vladimir în sumă de 14 279 de euro și executorul judecătoresc Pașa Nicolae cu documentul executoriu nr. 019-529R/21 din 22 noiembrie 2021 privind încasarea de la Tipa Ilie în contul executorului Judecătoresc Pașa Nicolae cheltuieli de executare în sumă de 4 280 de lei (preluat de executorul judecătoresc Guțu Svetlana).

Totodată, în condițiile art. 100 Cod de executare, în cadrul procedurii de executare a intervenit creditorul ipotecar BC „Mobiasbanca-OTP Group" SA, (actualemnte BC „OtpBank" SA), prin comunicatul nr. CI/18/01-717 din 2 septembrie 2020, fiind anexate actele confirmative privind existența datoriei debitorilor Tipa Ilie și Tipa Maria față de creditor.

Prin urmare, în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu s-a dispus pentru 7 iunie 2021, ora 10:00, la biroul executorului judecătoresc de pe adresa mun. *****organizarea licitației publice de vînzare a bunului imobil menționat, prețul de start al bunului fiind redus in condițiile prevederilor art. 132 alin. (1) Cod de executare, iar anunțul privind organizarea licitației întocmit în condițiile art. 129 alin. (2) Cod de executare a fost publicat în Monitorul Oficial în ediția nr. 122-128 (7832-7838) din 21 mai 2021, însă care nu a avut loc din motivul lipsei participanților.

Pentru 6 iulie 2021, ora 10:00 a fost anunțată licitația repetată de vânzare a bunului imobil amplasat în mun. ***** ap. 6, prețul de start fiind redus în condițiile art. 140 alin. (2) Cod de executare, iar anunțul a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 9147-151 (7857-7861) din 18 iunie 2021, însă, care la fel nu a avut loc din motivul lipsei participanților.

Prin cererea creditorului nr. CI/18/01-857 din 16 noiembrie 2021 a fost solicitată executorului judecătoresc întreprinderea unor acțiuni pertinente de comercializare a bunului imobil litigios, ca urmare a stării de degradare continua, cheltuielilor de păstrare și lipsa de interes economic al bunului imobil.

Astfel, pentru 7 decembrie 2021, ora 10:00 a fost stabilită licitația repetată de vânzare a bunului imobil - casă de locuit, cu suprafața de 149,9 m2, cu 2 nivele, cu nr. cadastral *****, amplasată în mun. ***** ap. 6, înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Tipa Ilie, prețul fiind redus în condițiile art. 140 alin. (2) Cod de executare, iar anunțul a fost publicat în Monitorul Oficial în ediția nr. 280-284 (7990-7994) din 19 noiembrie 2021.

Conform procesului-verbal al licitației nr. 003-500r/19 din 7 decembrie 2021 bunul imobil din mun. Chișinău, str. Columna 51, ap. 6 a fost adjudecat la preț de 798 145 de lei, iar ca urmare a achitării de către adjudecător a prețului total pentru bunul imobil procurat, procesul-verbal al licitației a fost transmis instanței de judecată pentru confirmare.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 25-4962/21 din 24 decembrie 2021 a fost respins demersul executorului judecătoresc, iar procesul-verbal al licitației nr. 003- 500r/19 din 7 decembrie 2021 privind vînzarea bunului imobil- casă de locuit, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 149,9m2 , amplasată în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Columna 51 nu a fost confirmat, prin urmare unicul potential cumpărător al bunului imobil urmărit și-a retras la 18 iulie 2022 din contul special al executorului judecătoresc mijloacele bănești depuse pentru procurarea bunului, iar documentul executoriu a rămas în continuare neexecutat.

A mai indicat că, procedura de executare este una complexă, în gestiunea executorului judecătoresc fiind mai multe documente executorii în care calitatea de debitori o au Tipa Ilie și Tipa Maria, fapt care determină executorul judecătoresc la efectuarea mai multor acte de procedură și acte premergătoare vânzării bunului la licitație, or, art. 70 alin.(1) Cod de executare prevede că, criteriile de determinare a termenului rezonabil sînt: complexitatea procedurii de executare, comportamentul participanților la procedura de executare, interesul creditorului și conduita executorului judecătoresc.

La 11 ianuarie 2023 în adresa executorului judecătoresc a parvenit cererea creditorului BC „Otp Bank” SA, prin care a fost solicitată executorului judecătoresc întreprinderea unor acțiuni pertinente pertinente de comercializare a bunului litigios, în vederea respectării principiilor și mecanismelor de executare în termen rezonabil a unei hotărîri judecătorești definitive și irevocabile.

La fel, în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu s-a constatat că la 21 septembrie 2021 la Judecătoria Chișinău, sediul Centru a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de Tipa Ilie împotriva BC „Mobiasbaca- OTP Group” SA (actualmente BC „OtpBank” SA), intervenient accesoriu executorul judecătoresc, cu privire la întoarcerea executării.

Prin urmare, în vederea respectării dreptului debitorului de acces liber la justiție garantat de art. 20 din Constituție și art.5 Cod de procedură civilă, pe durata examinării cererii debitorului depusă în instanța de judecată la 21 septembrie 2021, de către executorul judecătoresc nu au fost întreprinse anumite acte privind vînzarea bunului imobil urmărit, amplasat mun. ***** ap.6.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 martie 2023, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2023, parvenită în adresa executprului judecătoresc la 4 mai 2023, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Tipa Ilie împotriva BC „Mobiasbaca-OTP Group”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc, cu privire la întoarcerea executării și obligarea restituirii bunului, ca neîntemeiată.

La caz, hotărârea judecătorească prin care a fost transmis silit bunul ipotecat, și anume, apartamentul nr. 6, situat in mun. Chișinău, str. Columna 51 în posesia BC „Mobiasbanca-OTP Groupe Societe Generale” SA (în prezent BC „Otp Bank”

SA) nu a fost anulată și nici nu a avut loc rejudecarea cauzei, în urma căreia s-ar fi adoptat o hotărîre prin care acțiunea s-ar fi respins parțial sau integral, sau o încheiere prin care procesul este încetat sau scos de pe rol.

Reieșind din circumstanțele menționate, executorul judecătoresc a reluat efectuarea actelor procedurii de executare în privința urmării bunului imobil al debitorului, amplasat în mun. ***** ap. 6, prin expunerea acestuia la vânzare prin intermediul licitației publice.

La fel, ținând cont de mențiunile instanței judecătorești expuse în încheierea din 24 decembrie 2021 a fost efectuată a altă evaluare al bunului imobil urmărit.

Astfel, prin Raportul de evaluare nr. 020/EXJ din 30 ianuarie 2024 bunul imobil din mun. ***** ap. 6 a fost evaluat la prețul de 1 563 000 de lei, raport de evaluare comunicat părților procedurii de executare conform prevederilor art. 67 alin. (1) Cod de executare (dovada comunicării f.d. 254-255, 257, 264, 307).

Dat fiind faptul că, prețul bunului imobil nu a fost contestat, în condițiile art. 117 alin. (4) Cod de executare, acesta este corect și definitiv.

Totodată, în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu s-a dispus pentru 6 martie 2024, ora 10:00, la biroul executorului judecătoresc de pe adresa mun. ***** organizarea licitației publice de vânzare a bunului imobil- casă de locuit, cu suprafața de 149,9 m2, cu 2 nivele, cu nr. cadastral *****, amplasată în mun. ***** ap. 6, înregistrată cu drept de proprietate după debitorul Tipa Ilie, la prețul de start - 1 563 000 de lei, iar anunțul privind organizarea licitației întocmit în condițiile art. 129 alin. (2) Cod de executare a fost publicat în Monitorul Oficial în ediția nr. 73-75 (9110-9112) din 16 februarie 2024 și afișat la sediul biroului executorului judecătoresc în condițiile art. 129 alin. (1) Cod de executare.

Dat fiind faptul că, la licitația din 6 martie 2024, ora 10:00 nu s-a înregistrat nici-un participant, prin procesul-verbal întocmit în condițiile art. 139 alin. (1), lit. a) Cod de executare, aceasta a fost declarată că nu a avut loc.

Ulterior, reieșind din prevederile art. 140 Cod de executare, s-a dispus pentru 11 aprilie 2024, ora 10:00 organizarea la biroul executorului judecătoresc de pe adresa mun. ***** a licitației publice repetate de vânzare a bunului imobil - casă de locuit, cu suprafața de 149,9m2, cu 2 nivele, cu nr. cadastral *****, amplasată în mun. C*****, înregistrată cu drept de proprietate după debitorul Tipa Ilie, la prețul de start - 1 406 700 de lei, prețul fiind redus cu 10% conform prevederilor art. 140 alin. (2) Cod de executare, iar anunțul privind organizarea licitației, întocmit în condițiile art. 129 alin. (2) Cod de executare a fost publicat in Monitorul Oficial în ediția nr. 101-102 (9038-9039) din 15 martie 2024 și afișat la sediul biroului executorului judecătoresc în condițiile art. 129 alin. (1) Cod de executare.

Suplimentar, debitorul a fost informat despre organizarea licitației din 11 aprilie 2024, ora 10:00, prin înștiințarea nr. 003- 202, 273r/24 din 11 martie 2024,

comunicată în condițiile art. 67 alin. (1) Cod de executare (dovada comunicării la f.d. 264 și 307).

Totodată, atât prin anunțul publicat în Monitorul Oficial la 15 martie 2024, cât și prin înștiințarea nr. 003-202,273r/24 din 11 martie 2024, debitorul a fost informat despre dreptul prevăzut la art.117 alin.(1) Cod de executare de a apela la un alt evaluator în caz de dezacord cu valoarea bunului imobil stabilită prin raportul de evaluare nr.020/EXJ din 30 ianuarie 2024, întocmit de SRL „VIB Imobil" și dreptul de a contesta actele executorului judecătoresc în condițiile prevederilor ari. 161-164 ale Codului de executare, precum și dreptul prevăzut la art. 125 alin. (5) Cod de executare de a vinde de sine stătător bunul imobil la un preț care să nu fie mal mic decât valoarea stabilită în raportul de evaluare, prin depunerea unei cereri la adresa executorului judecătoresc, cu cel puțin 5 zile înaintea desfășurării licitației.

La licitația numită pentru 11 aprilie 2024 ora 10.00 au fost înregistrați 3 participanți, și anume, OCN „Finance Leasing Company" SRL, reprezentat de Dziundzeac Evgheni conform procurii din 2 aprilie 2024, SRL „Assetline", reprezentă de Ovcear Denis, conform deciziei nr. 1 din 8 aprilie 2024 și Galici Evghenii.

De către toți participant au fost respectate cerințele referitoare la întocmirea și prezentară documentelor pentru participarea la licitație.

Astfel, persoanele înregistrate la licitație au depus în termen la contul special al executorului judecătoresc 5 % din valoarea inițială a bunului imobil expus vînzării, ceea ce a constituit suma de 70 335 de lei și taxa de participare la licitație în sumă de 60 de lei.

Odată cu depunerea cererilor de participarea la licitației, persoanele menționate supra au declarat pe proprie răspundere despre lipsa cărorva-interdicții de participare la licitației, conform prevederilor art. 131 Cod de executare.

Conform procesului-verbal al licitației nr. 003-273r/24 din 11 aprilie 2024 bunul imobil cu nr. cadastral *****, amplasat în mun. ***** ap. 6, cu suprafața de 149,9m2 , a fost adjudecat de către Galici Evghenii la prețul de 2 001 700 de lei, care la 11 aprilie 2024 a depus integral la contul special al executorului judecătoresc costul bunului imobil cumpărat, în acest sens fiind respectate prevederile art. 137 Cod de executare.

A menționat că, debitorul a cunoscut despre toate acțiunile întreprinse de către executorul judecătoresc și nu le-a contestat, fapt ce denotă că a fost de acord cu evaluarea efectuată și cu modalitatea de vînzare a bunului.

Ca urmare, executorul judecătoresc a dovedit că a respectat procedura de comunicare a actelor debitorului procedurii de executare.

Mai mult, a enunțat că, nu au fost prejudiciate interesele debitorului, or, bunul a fost adjudecat la suma de 2 001 700 de lei, în timp ce evaluarea a fost la suma de

1 563 000 de lei, iar desfășurarea unei noi licitații ar duce la micșorarea prețului de vînzare, în timp ce posibilele dobînzi de întîrziere sînt în creștere.

Sub un alt aspect, prin vânzarea la licitație publică a bunului imobil - casă de locuit cu nr. cadastral *****, din mun. ***** ap. 6, de către executorul judecătoresc, a fost atins scopul și sarcina procedurii de executare, inclusiv a fost realizat dreptul creditorului recunoscut printr-un document executoriu prezentat spre executare, conform căruia s-a dispus transmiterea silită de la debitorul gajist Tipa Ilie în posesia creditorului gajist BC „Mobiasbanca-Groupe Societe Generale" SA pentru comercializare ulterioară și stingerea datoriei la contractele nr. M/41148727100 din 17 noiembrie 2010 și nr. M/41148487100 din 17 noiembrie 2012, bunul ipotecat- apartamentul nr. 6 cu suprafața totală de 149,9 m2, cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, str. Columna 51, cu evacuarea tuturor persoanelor aflate în imobil.

A mai enunțat că, debitorul nu a întreprins nici-o măsură în vederea executării documentului executoriu care datează din 28 mai 2014, definitiv din 6 iunie 2018, eschivându-se în acest sens de la executarea documentului executoriu, iar reieșind din dispozițiile art. 6 § (1) CEDO și jurisprudența CtEDO, executarea unei hotărâri judecătorești constituie parte integrantă a procesului civil (*cauza Hornsby c. Greciei, 19.03.1997, §40*).

La fel, Curtea Europeană a reiterat în repetate rînduri că statul are obligația să organizeze un sistem de executare a hotărârilor judecătorești, care să fie eficient atît în practică, cît și în drept, precum și să asigure executarea acestor hotărâri fără întîrzieri nejustificate, în caz contrar acest fapt angajează responsabilitatea statului în temeiul articolului 6 §1 din Convenția Europeană.

Pentru aceste motive, executorului judecătoresc îi revine obligația să facă uz de toate mecanismele prevăzute d e lege în scopul asigurării executării prompte și eficiente a hotărârilor instanțelor judecătorești. Or, tocmai omisiunea de a întreprinde măsurile necesare, în vederea asigurării executării hotărîrilor judecătorești definitive, a fost motivul pentru care s-a constatat în repetate rînduri (*Pasteli şi alţii vs. Moldova; Dumbrăveanu vs. Moldova; Buianovschi vs. Moldova etc*.) că autoritățile Republicii Moldova au lipsit de toate efectele utile prevederile art. 6 „dreptul la un proces echitabil" din CEDO.

Consideră executorul judecătoresc că, licitația care reprezintă un mijloc procedural care asigură valorificarea bunurilor debitorului prin vînzarea silită a acestora, la care s e recurge ori de cîte ori recuperarea creanței nu poate fi făcută pe o altă cale mai convenabilă creditorului, a fost organizată și s-a desfășurat conform rigorilor legii, iar de către executorul judecătoresc a fost respectată procedura prevăzută la art. 125-135 ale Codului de executare.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 26 aprilie 2024, s-a admis parțial demersul executorului judecătoresc Talmaci Roman privind confirmarea procesului-verbal al licitației, debitori Tipa Ilie și Tipa Maria, creditori BC „OtpBank" SA, SFS, SA „Moldova-Gaz" și Ceban Natalia (succesor în drepturi). S-a confirmat procesul-verbal de organizare a licitației nr.003-273r/24 din 11 aprilie 2024, privind vânzarea bunului imobil al debitorului Tipa Ilie – apartamentul nr.6, cu nr. cadastral ***** din mun. Chișinău, str. Columna 51, adjudecat de Galici Evghenii. În rest, a respinge ca neîntemeiat demersul executorului în partea anulării măsurilor de asigurare aplicate pe bunul imobil.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 septembrie 2024, a fost admis recursul declarant de Tipa Ilie și restituită cauza la rejudecare în fond. (f.d. 108-112, vol.II)

Rejudecând cauza, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 3 ianuarie 2025, s-a admis demersul executorului judecătoresc Roman Talmaci. S-a constatat legalitatea desfăşurării licitaţiei de către executorul judecătoresc Roman Talmaci și s-a confirmat procesul-verbal de organizare a licitației nr. 003-273r/24 din 11 aprilie 2024 privind vânzarea bunului imobil al debitorului Tipa Ilie - casa de locuit, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 149, 9 m2, amplasata în mun. Chișinău, sectorul Centru, str. Columna 51, ap. 6, adjudecată de Galici Evghenii. S-a dispus anularea măsurilor de asigurare a acțiunii, aplicate asupra bunului imobilcasă de locuit cu nr. cadastral *****, cu suprafața- 149 9 m2, amplasata în mun. ***** ap. 6. (f.d. 122-125, vol.II)

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 4 aprilie 2025, Tipa Ilie a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 3 ianuarie 2025, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a încheierii instanței de fond și restituirea cauzei la rejudecare. (f.d. 140-145, vol.II)

Argumentele recursului:

În motivarea recursului, a reiterat motivele indicate în decizia Curții de Apel Chișinău din 16 septembrie 2024, și anume, nemotivarea încheierii, precum și faptul că, instanța de judecată nu a solicitat de la executorul judecătoresc clarificări legate de creanțele pentru care bunul imobil, unicul loc de trai al debitorului, a fost scos la vânzare, or, instanța urma să analizeze și să verifice ezsențial creanțele rămase, mai ales că, debitorula achitat suma de 425 000 de lei.

Instanța de judecată nu a luat în considerare că, Tipa Ilie este debitor gajist, iar Tipa Maria este debitorul principal, care răspunde direct față de creditor, iar ca urmare a contractului de gaj Tipa Ilie nu trebuie să suporte penalitățile și dobânzile acumulate, acesta răspunzând doar pentru valoarea creanței restante. S-a referit la cauzele CtEDO și la art. 6 § 1 CEDO.

Prin referința depusă la 21 octombrie 2025, prin email, OTPBank a solicitat respingerea recursului și menținerea încheierii primei instanțe.

Termenul de declarare a recursului:

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

Din actele cauzei rezultă că încheierea contestată a fost pronunţată la 3 ianuarie 2025, fiind expediată în adresa părților, la 13 ianuarie 2025. (f.d. 126, 130-131, vol.II)

Astfel, recursul declarat de Tipa Ilie împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 3 ianuarie 2025, se consideră depus în termen. (f.d. 140-145, vol.II)

Aprecierea instanţei de recurs:

Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs şi a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră recursul neîntemeiat şi care urmează a fi respins, din următoarele motive.

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 referinţei la recurs, fără examinarea admisibilităţii şi fără participarea părţilor.

Conform 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 menţină încheierea.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei urmează că, în procedura executorul judecătoresc Talmaci Roman se află documentul executoriu nr. 2-1161/2014 din 28 mai 2014, emis de Judecătoria Chișinău, sediul Centru, devenit definitiv la 6 iunie 2018, privind transmiterea silită de la debitorul gajist Tipa Ilie în posesia creditorului gajist BC „Mobiasbanca- Groupe Societe Generale” SA pentru comercializare ulterioară și stingerea datoriei la contractele nr. M/41148727100 din 17 noiembrie 2010 și nr. M/41148487100 din 17 noiembrie 2012 - bunul ipotecat apartamentul nr. 6, cu suprafața totală de 149,9 m2, cu nr. cadastral 0*****, cu evacuarea tuturor persoanelor aflate în imobil.

Ulterior, au fost admise de executorul judecătoresc Roman Talmaci propunerile de alăturare a executorilor judecătorești Parfentiev Liliana cu documentul executoriu nr. 2- 2929/12 din 3 septembrie 2012 emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea de la Tipa Ilie în beneficiul statului a sumei de 6 188 de lei, cu documentul executoriu nr. 2-3184/13 din 30 aprilie 2013 emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea de la Tipa Ilie în beneficiul statului suma de 6 853,92 de lei, a executorului judecătoresc Cațer Victor cu documentul executoriu nr. 2-17815/2019 din 13 decembrie 2019, emis de

Judecătoria Chișinău, sediul Centru privind încasarea datoriei de la Tipa Ilie în beneficiul SA „Moldovagaz” în sumă de 5 749,06 de lei, a executorului judecătoresc Ghețiu Ludmila cu documentul executoriu nr. 2-3184/13 din 30 aprilie 2013, emis de Judecătoria Centru, mun. Chișinău privind încasarea datoriei de la Tipa Ilie în beneficiul lui Ceban Vladimir în sumă de 14 279 de euro și executorul judecătoresc Pașa Nicolae cu documentul executoriu nr. 019-529R/21 din 22 noiembrie 2021 privind încasarea de la Tipa Ilie în contul executorului Judecătoresc Pașa Nicolae cheltuieli de executare în sumă de 4 280 delei (preluat de executorul judecătoresc Guțu Svetlana). (f.d. 133-168, vol.I)

Întru executarea documentelor executorii enunțate supra, deținute în procedură, executorul judecătoresc Roman Talmaci a întreprins mai multe acțiuni întru executarea titlurilor executorii, inclusiv au fost numite în repetate rânduri licitații publice de vânzare a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Columna 51, ap.6, însoțite de rapoartele de evaluare a bunului imobil, care au fost aduse la cunoștință părților. (f.d.123-132, 177-177-208, 246-149, vol.I, 19-30, vol.II)

La fel, la materialele cauzei se regăsesc procesele-verbale de transmitere în posesie și evacuare din 10 decembrie 2018, procesele-verbale de evacuare din 16 decembrie 2019 și 16 decembrie 2019, procesul-verbal de constatare a nepetrecerii procedurii de conciliere din 21 noiembrie 2018, procesul-verbal de sechestru din 15 iulie 2020, cereri depuse de Tipa Maria și debitorul Tipa Ilie, alăturat de înștiințările executorului judecătoresc, procesul-verbal de conciliere a părților procedurii de executare din 21 aprilie 2021 (f.d. 48-49, 50-54, 85-96,107-108, 173-175, vol.I)

Prin extrasul din Registrul bunurilor imobile reiese cert că, Tipa Ilie este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral *****, cu 1,0 cotă-parte, situat în mun. Chișinău, str. Columna 51, ap. 6, în baza certificatului, contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1-1623 din 3 mai 1996, decizia Primăriei nr. 8/5-11 din 25 august 1998 și procesul-verbal de recepție finală nr. 467 din 29 iunie 2004, precum și faptul că, asupra bunului au fost instituite și aplicate interdicții și notări. (f.d. 104-106, 250 vol.I, 1-2, vol.II)

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 martie 2023, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 noiembrie 2023, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Tipa Ilie împotriva BC „Mobiasbaca- OTP Group”, intervenient accesoriu executorul judecătoresc, cu privire la întoarcerea executării și obligarea restituirii bunului, ca neîntemeiată. (f.d. 222-227, vol.I)

Prin scrisoarea executorului judecătoresc, Roman Talmaci din 17 ianuarie 2024, adresată SRL „VIBImobil”, a indicat că evaluarea bunului este dificilă, iar prin primsa art. 117 alin. (12) Cod de executare, a solicitat antrenarea unui

specialist din domeniu pentru determinarea valorii medii de piață a bunului urmărit, la 23 ianuarie 2024. (f.d. 228, vol.I)

Conform ultimului Raport de evaluare din 30 ianuarie 2024, efectuat de Agenția Imobiliară SRL ,,Vibimobil", bunul imobil scos la licitație a fost estimat la suma de 1 563 000 de lei, acesta nefiind contestat de debitor și alte părți ale procedurii de executare, deși le-a fost comunicat conținutul acestuia. (f.d. 19-31, vol. II)

La 7 februarie 2024, executorul judecătoresc Roman Talmaci a expediat în adresa Monitorului Oficial publicarea anunțului de desfășurare a licitației pentru 6 martie 2024, cu indicarea condițiilor de desfășurare a acesteia și prețul die start (f.d. 3, vol.II), iar în ediția Monitorului Oficial nr. 73-75 (9110-9112) din 16 februarie 2024 a fost publicat anunțul. (f.d. 4, vol.II)

Iar, la 23 februarei 2024, Tipa Ilie și Tipa Maria, OTPBank, SA ,,Moldova-Gaz", Ceban Natalia, succesorul în drepturi Ceban Vladimir, executorii judecătorești Ghețiu Ludmila, Guțu Svetlana și Cațer Victor au fost înștiințați despre licitația organizată. (f.d. 5-10 vol.II)

Pe motiv că, nu s-a înregistrat niciun participant la licutație, prin procesul-verbal din 6 martie 2024, s-a declarat că licitația nu a avut loc. (f.d.11, vol.II)

Ca urmare, executorul judecătoresc Roman Talmaci a dispus numirea repetat a unei licitații publice pentru vânzarea bunului imobil pentru 11 aprilie 2024, despre care a înștiințat toți participanții procedurii de executare, prin e-mail și a transmis spre publicare în Monitorul Oficial anunțul la 11 martie 2024, indicând prețul de start de 1 406 700 de lei, calculat în baza art. 140 alin.(2) Codul de executare. (f.d.12-18, 58 vol.II).

În ediția din 15 martie 2024, nr. 101-1023 (9038-9039) a Monitorului Oficial a fost publicat anunțul de desfășurare a licitației pentru **11 aprilie 2024 ora 10:00**, cu indicarea condițiilor de desfășurare a acesteia și prețul de start. (f.d. 16, vol.II)

La 11 aprilie 2024, întru executarea documentului executoriu, de către executorul judecătoresc Roman Talmaci a fost numită și desfășurată licitația publică în scopul vânzării bunului imobil, și anume, casă de locuit cu nr. cadastral *****, suprafața de 149,9 m2 , amplasată în mun. ***** ap.6, ce aparținea cu drept de proprietate debitorului Tipa Ilie, bunul imobil fiind adjudecat de către ofertantul/cumpărătorul Galici Evghenii la prețul de 2 001 700 de lei (din 3 cumpărători înregistrați). (f.d. 31-56, vol.II)

La 11 aprilie 2024, Galici Evghenii a depus integral la contul special al executorului judecătoresc costul bunului imobil cumpărat, în acest sens fiind respectate prevederile art. 137 Cod de executare. (f.d. 55-56, vol.II)

Astfel, la 11 aprilie 2024, executorul judecătoresc Roman Talmaci a întocmit procesul-verbal de organizare a licitației nr. 003-273r/24, constituit din două părți

și care a fost expediat instanței, prin demersul executorului judecătoresc pentru confirmare. (f.d. 8-9)

Fiind învestită cu confirmarea procesului-verbal al licitației, prima instanță a conchis admiterea demersului executorului judecătoresc Roman Talmaci.

Verificând legalitatea și temeinicia încheierii primei instanțe, prin prisma motivelor invocate de către recurent și a materialelor cauzei, Colegiul judiciar conchide că, soluția oferită de prima instanță de admitere a demersului executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitaţiei, este corectă.

Instanța de recurs relevă că, în accepțiunea art. 1 alin. (1) 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 temeiul prevederilor art. 10 alin. (1) și alin. (2) 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. Executarea silită începe prin sesizarea executorului judecătoresc în condițiile 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 dobânzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare.

În acord cu prevederile art. 31 alin. (1) Cod de executare, în cazul în care referitor la aceleaşi bunuri se efectuează mai multe executări silite de către executori judecătoreşti diferiţi, aceştia pot conveni de sine stătător asupra efectuării unei singure executări a bunului/bunurilor respective, aplicînd procedura înştiinţării reglementată la art.101 din prezentul cod. În acest caz, executorul judecătoresc care continuă urmărirea întocmeşte actul de preluare, care este remis în adresa părţilor procedurii de executare şi executorilor judecătoreşti care s-au alăturat urmăririi.

Articolul 67 alin. (1) Cod de executare, stabilește că actele executorului judecătoresc se trimit destinatarului prin poştă, cu scrisoare recomandată şi cu aviz de primire, sau prin orice alt mijloc care să asigure transmiterea textului cuprins în act şi confirmarea primirii lui (telegramă, fax, email etc.) ori se înmînează personal destinatarului ori altor persoane indicate la alin. (2) de către executorul judecătoresc din oficiu sau la cererea părţii interesate, iar alin. (4) a aceleiași norme prevede că în cazul în care înmînarea actului executorului judecătoresc către persoanele indicate la alin.(2) şi (3) nu a fost posibilă, actul va fi comunicat prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

În temeiul alin. (7) a normei indicate termenul de contestare curge de la data indicată în avizul de primire, în confirmarea transmiterii documentului sau în procesul-verbal de înmînare a actului persoanelor indicate la alin.(2) şi (3), sau de la data comunicării actului în modul prevăzut la alin. (4).

Conform art. 117 Cod de executare, evaluarea bunurilor supuse sechestrului se efectuează de către executorul judecătoresc la preţurile medii de piaţă din localitatea respectivă. Executorul judecătoresc este obligat să înştiinţeze în scris părţile despre faptul determinării valorii bunurilor supuse sechestrului şi să explice dreptul acestora de a apela la un evaluator în cazul în care nu sînt de acord cu valoarea determinată de executor. Dacă evaluarea bunurilor este dificilă ori debitorul sau creditorul nu este de acord cu valoarea bunului determinată de executorul judecătoresc, acesta din urmă va antrena în evaluare un evaluator în domeniu. În cazul în care debitorul sau terţul împiedică accesul evaluatorului la bunul supus evaluării, debitorul sau terţul este lipsit de dreptul de a contesta valoarea stabilită a bunului, iar repararea prejudiciilor rezultate din eventuala diminuare a valorii poate fi pretinsă de la debitor sau terţ. În cazul în care nici o parte în procedura de executare nu contestă în termen preţul stabilit de executorul judecătoresc, evaluarea se prezumă a fi corectă şi definitivă. Cheltuielile de evaluare a bunurilor efectuată de evaluator le suportă persoana care a contestat valoarea determinată de executorul judecătoresc.

În corespundere cu art.118 alin. (3) Cod de executare, procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se aduce la cunoştinţă tuturor persoanelor care participă la efectuarea acestor acte procesuale, fapt confirmat prin semnătura fiecăreia. Refuzul de a semna procesul-verbal se consemnează în acesta.

Iar, conform art.118 alin. (5) Cod de executare procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor poate fi contestat în instanţă de judecată în termen de 7 zile de la data întocmirii sau comunicării lui, după caz, iar în conformitate cu prevederile art.126 alin.(1) Cod de executare dacă actele de aplicare a sechestrului asupra bunurilor nu au fost contestate în termenul prevăzut la art.118 alin. (5) din prezentul cod, executorul judecătoresc este obligat să iniţieze, în cel mult 10 zile, procedura de vînzare a bunurilor sechestrate.

Art. 119 alin. (1) Cod de executare, prevede că copia de pe procesul-verbal de sechestrare şi/sau de ridicare a bunurilor se înmînează, contra semnătură, debitorului sau reprezentantului său ori unui membru al lui de familie adult, după caz, iar dacă aceştia sînt absenţi, se înmînează reprezentantului organizaţiei de exploatare a locuinţelor sau, după caz, reprezentantului autorităţii administraţiei publice locale de nivelul întîi, cărora li se explică dreptul şi modul de contestare a acestor acte procesuale ori se transmit prin alte modalităţi prevăzute pentru comunicarea actelor executorului judecătoresc.

Norma cuprinsă la art. 136 Cod de executare, stipulează că, 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 vîndut 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 vînzarea bunului la licitaţie nu poate servi temei de neconfirmare sau de anulare a licitaţiei.

În corespunere cu art. 140 Cod de executare, dacă, în decurs de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitaţie repetată în condiţiile prezentului cod. Pentru vînzarea unui bun vor fi organizate cel mult 3 licitaţii. În cazul în care se declară că licitaţia nu a avut loc din motivul indicat la art.139 alin.(1) lit.e) din prezentul cod, numărul licitaţiilor nu este limitat. În cazurile prevăzute la art.139 alin.(1) lit.a)-c) din prezentul cod, executorul judecătoresc reduce preţul bunului. Reducerea nu poate fi mai mare de 20% din preţul la care a fost expus bunul la licitaţia precedentă şi de 10% în cazul bunurilor imobile. Preţul iniţial al bunului expus spre vînzare la a treia licitaţie nu poate fi mai mic de 50% din preţul stabilit la evaluarea acestuia În celelalte cazuri nu se permite reducerea preţului. Dacă se declară că licitaţia repetată nu a avut loc, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanţei, la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie. Dacă la bunurile nevîndute la licitaţia repetată pretind mai mulţi creditori, acestea se vor transmite în ordinea de satisfacere a creanţelor, stabilită de prezentul cod. Dacă nu există creanţe care trebuie satisfăcute în primul rînd, de dreptul preferenţial dispune creditorul la al cărui demers au fost sechestrate bunurile, apoi creditorul care a avansat cheltuielile de executare pentru urmărirea acestui bun. În cazul în care creditorii se află în situaţii egale, problema se rezolvă prin tragere la sorţi. 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 alţi creditori, bunurile sînt vîndute prin alte modalităţi

prevăzute de prezentul cod ori sechestrul se ridică dacă cheltuielile de executare sînt achitate integral. În cazul în care suma restituită de creditor în condiţiile art.139 alin.(3) din prezentul cod nu este suficientă pentru acoperirea cheltuielilor de executare, acesta va achita şi cheltuielile de executare. Bunul va fi transmis creditorului care a acceptat primirea lui în contul datoriei după achitarea diferenţei dintre valoarea bunului transmis şi valoarea creanţei sale şi după achitarea cheltuielilor de executare. Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei. Ridicarea sechestrului de pe bunuri în cazurile prevăzute la alin.(7) se admite în baza unei încheieri.

La rândul său, art. 142 Cod de executare stabilește că, creditorul, debitorul şi/sau persoanele care au participat la licitaţie pot contesta procesul-verbal de desfăşurare a licitaţiei în termen de 15 zile de la data desfăşurării. În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra bunurilor care urmează a fi supuse înregistrării de stat, va fi contestată încheierea judecătorului privind confirmarea licitaţiei. În termen de 2 luni de la data cînd trebuiau să afle despre desfăşurarea licitaţiei, terţii care nu au participat la licitaţie pot cere anularea rezultatelor ei. Persoanele respective nu vor putea fi repuse în termenul de contestare dacă, din data desfăşurării licitaţiei, a trecut mai mult de un an. În cazul contestării rezultatelor licitaţiei de către părţile în procedura de executare, sumele obţinute în urma desfăşurării licitaţiei se menţin în contul curent special al executorului judecătoresc pînă la devenirea irevocabilă a hotărîrii judecătoreşti prin care s-a examinat contestarea.

Prin prisma normelor citate, Colegiul conchide că, prima instanța corect a stabilit că, executorul judecătoresc la desfășurarea licitației din prezentă speță a respectat prevederile legale enunțate, motiv pentru care a admis demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației. Or, acesta corespunde exigențelor instituite la art. 135 Cod de executare.

În pofida faptului că, prin cererea depusă **la 11 aprilie 2024, ora 10:01**, prin email, de către Tufan Aliona, care acționează în baza procurii în interesele debitorului Tipa Ilie a fost depusă cerere de amânare a licitației, deoarece Tipa Ilie se află în Israel și dorește să participe la licitație (f.d. 57-60, vol.II), aceasta a fost depusă după începerea licitației, or, licitația a fost stabilită la ora 10:00, iar Tipa Ilie, nu a fost lipsit de dreptul de a depune fie personal, fie prin reprezentant, cerere de participare la licitație.

Distinct de opinia recurentului precum că, creanța nu este certă și dânsul a afectuat achitări în sumă de, Colegiul civil reține că, piesele dosarului distinge informația prezentată de instituția financiară din 2 septembrie 2020, referitor la calculul datoriei toatle pe credit a Mariei Tipa, care constituie în total suma de 425 677,65 de lei. (f.d. 169-172, vol.I)

Nu poate fi reținută și se respinge afirmația recurentului precum că, debitorul principal este Tipa Maria, și nu dânsul Tipa Ilie, care este debitor gajist, or, conform contractului de ipotecă nr. 48626 din 18 noiembrie 2010, înregistrat la notarul Oleg Gladîș, părțile au convenit de comun acord că, ipoteca constituită garantează restituirea în termenul prevăzut de contractul de credit al resurselor menționate mai sus și a dobânzilor aferente, și executarea în termen a obligațiilor asumate de către garantul conform contractului de credit, precum și a penalităților și prejudiciilor cauzate prin neexecutare sau executarea necorespunzătoare de către debitor a condițiilor contractului de credit.

În plus, la materialele cauzei se regăsește și preavizul și notificarea intenției de a exercita dreptul asupra bunului gajat, care au fost recepționate de Tipa Ilie și Tipa Maria, care de altfel nu au fost contestate. (f.d. 239-242, vol.I)

Mai mult, este notabil și faptul că, debitorului și debitorului gajist le-a fost oferit termen suficient pentru executarea benevolă, însă nu și-au valorificat acest drept.

În context, instanța de recurs se achiesează opiniei primei instanțe că, actele procedurii de executare, au fost aduse la cunoștință părților procedurii de executare, atât debitorul Tipa Ilie, cât și Mariei Tipa, reprezentantul lor, Aliona Tufan, au cunoscut despre toate acțiunile întreprinse de către executorul judecătoresc RomanTalmaci și nu le-au contestat, fapt ce denotă că au fost de acord cu evaluarea efectuată și cu modalitatea de vânzare a bunului.

Respectiv, desfăşurarea licitaţiei la 11 aprilie 2024 cu privire la vânzarea bunului imobil, casă de locuit, cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 149,9 m2 amplasata în mun. ***** ap. 6, înregistrat cu drept de proprietate după debitorul Tipa Ilie, a avut loc cu respectarea rigorilor legii, ceea ce a condiționat confirmarea legalității desfăşurării licitaţiei şi confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 11 aprilie 2024, cu anularea sechestrului aplicat.

Pe cale de consecință, Colegiul consideră că, prima instanță justificat a admis demersul executorului judecătoresc Roman Talmaci cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației din 11 aprilie 2024 și 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.

Concomitent, instanța de recurs menționează că, motivele invocate de debitorul Tipa Ilie, în cererea de recurs sunt formale și neîntemeiate, reducându-se

doar la critica subiectivă față de concluziile instanței de fond, considerent din care necesită a fi respinsă, cu menținerea actului judecătoresc atacat.

Subsecvent, Colegiul civil relevă că, conform jurisprudenţei CtEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situaţiei prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (*cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991*), pe când în recursul declarat, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Reieşind din faptul, că încheierea contestată a fost adoptată cu respectarea normelor de drept procedural și material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru a ajuns la concluzia, că recursul declarat de Tipa Ilie urmează a fi respins ca neîntemeiat, cu menținerea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 3 ianuarie 2025.

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

D E C I D E :

Se respinge recursul declarat de Tipa Ilie.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 3 ianuarie 2025.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Nicolae Ghedrovici

Diana Corlăteanu