Dosarul nr.25r-60/2025 judecătoria Orhei, sediul Central, judecător C. Troianovschi

D e c i z i e

29 octombrie 2025 mun.Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord

În componenţă:
Preşedintele completului, judecător Stanislav Grosu
Judecători Alina Ţihonschi, Radu Holban

examinând recursul declarat de executorul judecătoresc Coroleţcaia Lilia, împotriva încheierii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 aprilie 2025, prin care s-a respins demersul executorului judecătoresc Coroleţcaia Lilia, cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 03 martie 2025,-

c o n s t a t ă :

Poziţia instanţei de fond:

1. La 10 aprilie 2025, executorul judecătoresc Lilia Coroleţcaia a depus demers privind confirmarea procesului-verbal de licitaţie din 03 martie 2025, cu privire la faptul vânzării a $^{2}/_{3}$ cotă parte din casa de locuit individuală şi terenul pentru construcţii, construcţii accesorii cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, amplasate în raionul *****la preţul de 140.000,00 lei.
2. În motivarea demersului executorul judecătoresc a invocat că, în urma examinării materialelor procedurii de executare, iniţiate în temeiul titlului executoriu nr.2-829/2023 din 22.11.2023, emis de Judecătoria Orhei, sediul Teleneşti, ce prevede încasarea în mod solidar a sumei de 52.192,88 lei de la Guţu Alexei, Guţu Valentina, Luchiţa Cristina şi Bîrnovan Viorica, în beneficiul creditorului SRL „Rural Credit", a fost identificat un bun imobil susceptibil de urmărire silită.
3. Astfel, în cadrul executării silite, s-a constatat că debitorii Bîrnovan Viorica şi Guţu Alexei deţin cu drept de proprietate o cotă de $^{2}/_{3}$ dintr-o casă de locuit individuală şi terenul aferent destinat construcţiilor, împreună cu construcţiile accesorii, având numerele cadastrale *****, *****, ***** şi *****, amplasate în raionul*****
4. Afirmă că, acest bun a fost sechestrat la data de 20 ianuarie 2025 şi evaluat de către EGC Expert Group Consulting la preţul de 135.466,00 lei, fiind ulterior expus la vânzare prin licitaţie publică, în conformitate cu dispoziţiile legale. Anunţul de licitaţie a fost publicat în Ziarul „Dreptul", ediţia din 21.02.2025, la pagina 11, iar licitaţia a fost programată pentru data de 03 martie 2025, ora 11:30.
5. La această licitaţie s-au înregistrat doi participanţi, respectiv: Morozan Galina, născută la 16 februarie 1972, identificată cu codul personal ***** şi buletin de identitate nr. *****, eliberat de Î.S. „CRIS" Registru la 09.03.2017, fără termen de valabilitate şi Coşneanu Valentina, născută la 06 octombrie 1991, identificată cu codul personal ***** şi buletin de identitate nr. *****, eliberat de Agenţia Servicii Publice la 13.11.2019, valabil până la data de 06.10.2036.
6. Potrivit procesului-verbal întocmit în urma desfăşurării licitaţiei din 03 martie 2025, bunul menţionat anterior, reprezentând $^{2}/_{3}$ cotă parte din casa de locuit individuală

şi terenul pentru construcţii şi construcţiile accesorii aferente, a fost adjudecat la preţul de 140.000,00 lei de către Morozan Galina, aceasta achitând integral preţul de adjudecare în două rate.

7. Executorul judecătoresc a precizat că, debitorului Bîrnovan Viorica i s-au comunicat procesul-verbal de sechestru şi informaţiile referitoare la licitaţie prin intermediul aplicaţiilor telefonice, asigurând astfel informarea acestuia în legătură cu procedura desfăşurată.

8. În aceste condiţii, executorul judecătoresc solicită instanţei de judecată confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din data de 03 martie 2025 privind vânzarea cotei de $^{2}/_{3}$ din imobilul descris mai sus, adjudecat la preţul de 140.000,00 lei, precum şi anularea interdicţiilor aplicate asupra bunului în temeiul contractului de donaţie nr.1-1417 din 26.06.2023 (6401/23/17060) şi a încheierii executorului judecătoresc Coroleţcaia Lilia nr.118-908/2024 din 30.01.2024.

9. Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 aprilie 2025 s-a respins demersul executorului judecătoresc Lilia Coroleţcaia, cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 03 martie 2025.

Solicitarea recurentului:

10. La data de 24 aprilie 2025, executorul judecătoresc Lilia Coroleţcaia a declarat recurs împotriva încheierii nominalizate, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii instanţei de fond din 15 aprilie 2025 cu emiterea unei noi soluţii de admitere a demersului şi confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 03 martie 2025.

Argumentele părţilor:

11. În motivarea cererii de recurs, executorul judecătoresc Lilia Coroleţcaia a menţionat că, instanţa de fond a respins în mod eronat demersul privind confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din data de 03 martie 2025, invocând drept motiv faptul că licitaţia nu ar fi avut loc cu cel puţin 15 zile de la data publicării anunţului de organizare.

12. Totuşi, această concluzie a instanţei nu corespunde realităţii faptice şi legale. În fapt, bunul supus licitaţiei a fost sechestrat la data de 20 ianuarie 2025 şi evaluat ulterior de către „EGC Expert Group Consulting” din mun.Chişinău, str.Mircea cel Bătrân, 8/1, of. 61, la valoarea de 135.466,00 lei (echivalentul a 7.004 euro).

13. În conformitate cu prevederile legale, debitorul Bîrnovan Viorica a fost citat public în vederea luării cunoştinţei despre raportul de evaluare, fapt confirmat prin anunţul publicat în ziarul „Dreptul” nr.3 (1030) din data de 30 ianuarie 2025.

14. Ulterior, la data de 18 februarie 2025, executorul judecătoresc a transmis notificări către Morozan Galina (proprietar al unei cote de $^{1}/_{3}$ din bunul supus urmăririi), precum şi către Bîrnovan Viorica şi Guţu Alexei, în calitate de debitori.

15. Având în vedere neprezentarea părţilor notificate, s-a dispus organizarea licitaţiei publice pentru data de 03 martie 2025, ora 11:30. Anunţul privind desfăşurarea licitaţiei a fost publicat în mod corespunzător în ziarul „Dreptul” din 21 februarie 2025.

16. De asemenea, instanţa de fond nu a analizat conţinutul anunţului de licitaţie din perspectiva conformităţii sale cu cerinţele prevăzute de art.129 Cod de executare, care stabileşte în mod expres şi exhaustiv elementele obligatorii pe care trebuie să le cuprindă anunţul, inclusiv data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei elemente care, în speţă, au fost respectate în totalitate.

Termenul de declarare a recursului:

17. 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.

18. Colegiul civil reţine, că din lucrările dosarului urmează că încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 aprilie 2025 a fost comunicată recurentei la data de 17 aprilie 2025 prin intermediul poştei terestre.

19. Astfel, instanţa conchide, că recursul declarat de executorul judecătoresc Coroleţcaia Lilia la 24 aprilie 2025, este depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanţei de recurs:

20. Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurent şi a materialelor din dosar, Colegiul civil conchide, că recursul urmează a fi admis, cu casarea încheierii instanţei de fond şi trimiterea cauzei la rejudecare, în scopul clarificării şi soluţionării aspectelor deduse judecăţii, reieşind din considerentele ce succed:

21. Conform art.424 alin.(1) Cod de procedură civilă, curţile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii.

22. În condiţiile art.426 alin.(2) Cod de procedura civilă, recursul se depune la instanţa a cărei încheiere se atacă. (3) 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.

23. În conformitate cu prevederile art.427 lit.b) Cod de procedură civilă, instanţa de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să admită recursul şi să caseze integral sau parţial încheierea, restituind spre rejudecare problema soluţionată prin încheierea casată.

24. Din actele cauzei se atestă că, în procedura executorului judecătoresc Coroleţcaia Lilia se află în executare documentul executoriu nr.2-829/2023 din 22.11.2023, emis în temeiul hotărârii instanţei de judecată privind încasarea în mod solidar de la Guţu Alexei, Guţu Valentina, Bîrnovan Viorica şi Luchiţa Cristina, în beneficiul AEÎ „Rural Credit" SRL, a sumei de 41.027,38 lei, reprezentând împrumutul restant, a dobânzii de întârziere în cuantum de 2.804,46 lei, a dobânzii contractuale în mărime de 6.603,00 lei, precum şi a taxei de stat în sumă de 1.513,04 lei (f.d.44-45).

25. Prin încheierea din 30 ianuarie 2024, executorul judecătoresc Coroleţcaia Lilia a dispus primirea spre executare a documentului sus-menţionat şi intentarea procedurii de executare silită. Totodată, la momentul intentării procedurii de executare, au fost aplicate măsurile de executare prevăzute de art.63 Cod de executare (f.d.41-42).

26. În cadrul procedurii de executare, s-a constatat că, debitorul Bîrnovan Viorica este titularul unui drept de proprietate asupra cotei de $^{2}/_{3}$ dintr-un bun imobil, casă de locuit individuală şi teren pentru construcţii, inclusiv construcţiile accesorii, identificate prin numerele cadastrale *****, *****, ***** şi *****, amplasate în raionul***** Totodată, asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat un drept de abitaţie în favoarea lui Guţu Alexei, în baza unui contract de donaţie (f.d.18-verso).

27. Ulterior, prin procesul-verbal de aplicare a sechestrului, întocmit la data de 20 ianuarie 2025, executorul judecătoresc Coroleţcaia Lilia a dispus instituirea sechestrului

asupra cotei de $^{2}/_{3}$ din imobilul indicat anterior, măsură menită să asigure executarea creanţei (f.d.9).

28. În vederea valorificării bunului sechestrat, s-a dispus evaluarea acestuia, fiind întocmit raportul de evaluare nr.16735 din 22 ianuarie 2025 de către EGC Expert Group Consulting. Conform raportului menţionat, bunul imobil evaluat, casa de locuit şi terenul aferent, împreună cu construcţiile accesorii, a fost estimat la valoarea de piaţă de 135.466,00 lei (f.d.7-8).

29. La data de 21 februarie 2025, în Ziarul „Dreptul" a fost publicat anunţul privind organizarea licitaţiei publice, care urma să aibă loc la 03 martie 2025, ora 11:30, având ca obiect vânzarea cotei de $^{2}/_{3}$ din bunul imobil sus-menţionat (f.d.29-30).

30. La data de 18 februarie 2025, executorul judecătoresc a transmis notificare către Morozan Galina (proprietar al unei cote de $^{1}/_{3}$ din bunul supus urmăririi), precum şi către Bîrnovan Viorica şi Guţu Alexei, cu propunerea de a procura $^{2}/_{3}$ cotă parte din casa de locuit individuală şi terenul pentru construcţii, construcţii accesorii cu nr. cadastral 6467110.*****, *****, ***** amplasată în raionul *****ce aparţine lui Bîrnovan Viorica (f.d.28).

31. La licitaţia din 03 martie 2025 s-au înregistrat doi participanţi: Morozan Galina şi Coşneanu Valentina. Conform procesului-verbal al licitaţiei din 03 martie 2025, $^{2}/_{3}$ cotă parte din casa de locuit individuală şi terenul pentru construcţii, construcţii accesorii cu nr. cadastral 6467110.*****, *****, ***** amplasată în raionul *****la a fost adjudecat la preţul de 140.000,00 lei de către Morozan Galina, aceasta achitând integral preţul de adjudecare în două rate (f.d.3-4).

32. La 10 aprilie 2025, executorul judecătoresc Lilia Coroleţcaia a depus demers privind confirmarea procesului-verbal de licitaţie din 03 martie 2025, cu privire la faptul vânzării a $^{2}/_{3}$ cotă parte din casa de locuit individuală şi terenul pentru construcţii, construcţii accesorii cu nr. cadastral *****, *****, *****, *****, amplasată în raionul *****la preţul de 140.000,00 lei.

33. Prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 aprilie 2025 s-a respins demersul executorului judecătoresc Lilia Coroleţcaia, cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 03 martie 2025.

34. Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, executorul judecătoresc Coroleţcaia Lilia a contest-o cu recurs.

35. Analizând legalitatea şi temeinicia încheierii contestate prin prisma argumentelor invocate de recurent în cererea de recurs în coraport cu normele de drept ce reglementează situaţia din speţa dată şi materialele cauzei, Colegiul Civil consideră că încheierea instanţei de fond din data de 15 aprilie 2025 urmează a fi casată cu remiterea cauzei la rejudecare, în aceiaşi instanţă, în alt complet de judecată reieşind din următoarele motive:

36. Iniţial, instanţa de recurs notează că, executarea actelor de procedură civilă face parte indispensabilă din cadrul procesului de înfăptuire a justiţiei. Doar prin executarea actului judecătoresc se poate asigura respectarea dreptului la un proces echitabil, consfinţit în art.6 din Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale. Faza trimiterii spre executare a hotărârilor judecătoreşti constituie etapa finală a procesului alături de punerea în executare a hotărârilor sau, altfel spus, faza când participanţii la proces resimt efectele procesului civil ca act al justiţiei.

37. În contextul cerinţelor deduse judecării în prezenta cauză, Colegiul reţine că în temeiul art.125 alin.(1) şi (5) Cod de executare, bunurile sechestrate se vând, de regulă, la licitaţie sau prin organizaţii comerciale specializate, în bază de contract de comision. Cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării licitaţiei, se admite vînzarea de către debitor a bunurilor sechestrate la un preţ care să nu fie mai mic decît valoarea stabilită în procesul-verbal de sechestru sau în raportul de evaluare, cu condiţia virării sau vărsării sumelor, obţinute din vînzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc.

38. Potrivit art.126 alin.(1) din Codul de executare, dacă actele de aplicare a sechestrului asupra bunurilor nu au fost contestate în termenul prevăzut la art.118 alin.(5) din prezentul cod, executorul judecătoresc este obligat să iniţieze, în cel mult 10 zile, procedura de vânzare a bunurilor sechestrate.

39. Art.128 alin.(1) şi art.129 alin.(1) şi (3) Codul de executare, prevăd în mod expres că, data şi locul desfăşurării licitaţiei de vânzare a bunurilor sechestrate se fixează de către executorul judecătoresc, ţinându-se cont de necesitatea asigurării integrităţii bunurilor şi de cheltuielile legate de păstrarea lor. Anunţul despre desfăşurarea licitaţiei se publică într-un ziar de nivel raional ori naţional sau în Monitorul Oficial al Republicii Moldova şi se afişează la sediul biroului executorului judecătoresc. La solicitarea creditorului, pot fi aplicate suplimentar şi alte modalităţi de anunţare a licitaţiei. Licitaţia va avea loc la cel puţin 15 zile de la data anunţării organizării ei.

40. Conform art.136 alin.(1)-(4) Codul de executare, în cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmeşte procesul-verbal al licitaţiei, transmite instanţei de judecată în a cărei circumscripţie se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitaţiei. În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfăşurării licitaţiei, pronunţând în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeaşi încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate asupra bunului vândut la licitaţie, dacă acestea există.

41. În cazul în care constată neregularităţi în procedura de desfăşurare a licitaţiei care nu pot fi înlăturate de îndată, judecătorul pronunţă o încheiere motivată în care indică măsurile pe care executorul judecătoresc urmează să le întreprindă. Încheierea judecătorului poate fi contestată cu recurs.

42. Conform art.133 alin.(1) Cod de executare, înainte de demararea licitaţiei, executorul judecătoresc verifică la organul cadastral teritorial sau la alte organe competente drepturile reale şi alte sarcini care grevează bunul urmărit. Titularii acestor drepturi vor fi înştiinţaţi despre desfăşurarea licitaţiei.

43. La caz, judecătorul a refuzat confirmarea procesului-verbal al licitaţiei pe motiv, că licitaţia a avut loc cu încălcarea prevederilor art.129 alin.(5) Cod de executare, adică, la doar 9 zile de la publicarea anunţului în Ziarul „Dreptul” din 21 februarie 2025 şi nu după expirarea termenului minim legal de 15 zile.

44. Colegiul civil consideră pripită concluzia primei instanţe în acest sens, or, deşi executorul judecătoresc nu a respectat termenul de 15 zile prevăzut de Codul de executare pentru desfăşurarea licitaţiei, această încălcare nu atrage după sine, în mod automat, refuzul în confirmarea procesului-verbal.

45. Or, instanţa de fond nu a argumentat dacă abaterea reţinută şi anume, nerespectarea termenului de 15 zile dintre publicare şi licitaţie a produs efecte

vătămătoare concrete asupra participanţilor sau asupra derulării procedurii. Pe când, lucrările dosarului atestă, că niciun participant nu a formulat contestaţii, iar participarea efectivă a două persoane la licitaţie demonstrează că accesul altor ofertanţi nu a fost limitat în mod real sau semnificativ.

46. Deşi motivul invocat de judecător nu este suficient pentru neconfirmarea procesului-verbal al licitaţiei, la caz, în lipsa procedurii de executare, instanţa de recurs se află în imposibilitate de a verifica corectitudinea şi legalitatea înregii proceduri de licitare.

47. Aici, Colegiul accentuează, că potrivit afirmaţiilor executorului judecătoresc Coroleţcaia Lilia, ultima, derulând procedura de vânzare la licitaţie a $^{2}/_{3}$ din bunul imobil ce aparţine debitorului solidar Bîrnovan Viorica, a notificat pe Morozan Galina şi Guţu Alexei asupra unui drept de preemţiune la cumpărarea cotei-părţi din imobil.

48. În acest sens la dosar a fost anexată doar notificarea (f.d.28), fără a fi anexată dovada expedierii şi comunicării efective a acesteia către persoanele interesate, lucru care face dificil verificarea respectării procedurii enunţate.

49. De asemenea, Colegiul constată, că pe documentul executoriu nr.2-829/2023 eliberat de Judecătoria Orhei, sediul Teleneşti figurează mai mulţi debitori solidari. Astfel încât, executorul judecătoresc avea obligaţia de a informa toţi debitorii solidari ai procedurii de executare despre procedura de licitaţie. Colegiul a concluzionat în felul dat, deoarece vânzarea bunului imobil ce aparţine doar unuia din debitorii solidari, aduce atingere drepturilor şi intereselor tuturor debitorilor, instituind noi obligaţii pentru aceştia, prin apariţia dreptului proprietarului imobilului de a iniţia acţiuni de regres împotriva celorlalţi debitori solidari. În asemenea situaţii şi circumstanţe, executorul judecătoresc avea obligaţia de a informa şi debitorii solidari Guţu Alexei, Guţu Valentina, Luchiţa Cristina, despre derularea procedurii de expunere la licitaţie pentru vânzare a $^{2}/_{3}$ cotă-parte din bunul imobil, aflat în proprietatea codebitorului Bîrnovan Viorica.

50. Din lucrările dosarului, instanţa de recurs se află în imposibilitate de a verifica respectarea acestei proceduri, iar eventuala neinformarea numiţilor echivalează cu încălcarea dreptului acestora de a beneficia de o procedură de executare corectă şi legală, echitabilă şi accesibilă.

51. Mai mult, Colegiul atestă, că potrivit materialelor pricinii, executorul judecătoresc a citat debitorul solidar Bîrnovan Viorica pentru a face cunoştinţă cu raportul de evaluare, printr-un anunţ publicitar în ziarul Drept.

52. Însă, în efectul prevederilor art.67 alin.(4) Cod de executare, debitorul se consideră înştiinţat prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, doar în cazul în care înmînarea actului executorului judecătoresc către persoanele indicate la art.67 alin.(2) şi (3) nu a fost posibilă.

53. Iar norma art.67 alin.(1) şi (2) Cod de executare, statuează 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. În cazul absenţei destinatarului persoană fizică, documentele menţionate la alin.(1) se înmînează unui membru adult al familiei lui, rudelor, afinilor acestuia sau unei persoane care locuieşte cu destinatarul, unei persoane cu funcţie de răspundere din primărie sau preşedintelui asociaţiei locatarilor de la domiciliul destinatarului, pentru a i se transmite lui. Persoana care a primit documentele este

responsabilă de transmiterea sau de comunicarea lor neîntîrziată destinatarului, răspunde pentru prejudiciile cauzate prin necomunicarea sau prin comunicarea tardivă a actelor. Documentul se consideră înmînat destinatarului la data indicată în avizul de primire.

54. La caz, în lipsa procedurii de executare, instanţa de recurs nu poate verifica acţiunile realizate de executorul judecătoresc întru comunicarea debitorului a actelor procedurii de executare, inclusiv, dacă executorul judecătoresc a întreprins măsuri pentru a afla adresa de domiciliu a membrilor familiei debitorului, prin intermediul cărora a fost îndreptăţit să comunice actele procedurii de executare, ce nu se limitează doar la anunţul privind organizarea licitaţiei.

55. Din considerentul, că instanţa de recurs nu poate da apreciere circumstanţelor şi probelor, care nu au fost prezentate şi verificate în prima instanţă, Colegiul civil consideră necesar de a casa încheierea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 aprilie 2025 şi a trimite pricina la rejudecare.

56. La rejudecare prima instanţă urmează să verifice argumentele menţionate în recurs, să le dea apreciere în context cu prevederile de ordin material şi procedural, şi, în dependenţă de circumstanţele stabilite, să emită o hotărîre legală şi întemeiată.

57. În conformitate cu art.427 lit.b) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord,-

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de executorul judecătoresc Coroleţcaia Lilia.

Se casează încheierea judecătoriei Orhei, sediul Central din 15 aprilie 2025, prin care s-a respins demersul executorului judecătoresc Coroleţcaia Lilia, cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitaţiei din 03 martie 2025, cu remiterea cauzei la rejudecare în aceeaşi instanţă şi în alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Preşedinte completului, judecător Stanislav Grosu

Judecători Alina Ţihonschi

Radu Holban