Dosarul:nr.2r-568/24 Judecător: Russu Natalia
2-24004559-02-25r-15022024

D E C I Z I E

13 iunie 2024 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău
în componentă
Președintele ședinței Ana Panov
Judecătorii: Olga Cojocaru și Marina Anton

examinând recursul declarat de ***** în cauza civilă la demersul executorului judecătoresc Ungureanu Oleg cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 026-468/2021 din 05 decembrie 2023 privind vânzarea a ½ cotă-parte din bunul imobil,, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 ianuarie 2024, prin care demersul executorului s-a admis,

c o n s t a t ă :

La data de 29 decembrie 2023, executorul judecătoresc Ungureanu Oleg a înaintat demers cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 026-468/2021 din 05 decembrie 2023 privind vânzarea a ½ cotă-parte din bunul imobil, - încăpere cu modul de folosință locativă, cu numărul cadastral 6401304.115.01.004, cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap.4, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, către adjudecătorul Țugulschi Ludmila, pentru suma de 38 000 lei.

În motivarea demersului executorul judecătoresc Ungureanu Oleg a indicat că, la 02.02.2021, în cadrul biroului a fost depus spre executare silită documentul executoriu nr. 2p/o-14/2020 din 17.09.2020, emis de Judecătoria Orhei, sediul central prin care s-a dispus încasarea de la Andrițco Ruslan, IDNP: 0983006279820, cu domiciliul în mun. Orhei, str. Biriucov nr. 19 în beneficiul lui Toacă Victor, IDNP: 2001037203527, cu domiciliul în mun. Chișinău, str. Petru Zadnipru nr. 2 ap. 163, datoria în sumă totală de 10.700 Euro și 6 274, 39 lei.

Invocă că la data de 02.02.2021, a emis încheierea nr. 026-468/2021 privind primirea spre executare a documentului executoriu, intentarea procedurii de executare, acordarea debitorului termen pentru executare de 15 zile și totodată, au fost invitate părțile procedurii de executare la biroul executorului judecătoresc pentru data de 16.02.2021, ora 09:30 pentru procedura de conciliere, explicarea drepturilor și obligațiilor și după caz stabilirea modalității de executare a documentului executoriu.

Menționează că în scopul asigurării executării documentului executoriu și întru neadmiterea înstrăinării patrimoniului debitorului, conform prevederilor art. 63 Cod de executare, prin încheierea nr. 026-468/2021 din 02.02.2021, s-a dispus aplicarea măsurilor de asigurare asupra bunurilor mobile și imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, precum și aplicarea interdicțiilor față de acesta, iar prin încheierea nr. 026-468/2021 au fost aplicate măsuri de asigurare asupra mijloacelor financiare ale acestuia. Încheierea de intentare a procedurii de executare, borderoul de calcul al cheltuielilor de executare, precum și copia documentului executoriu au fost expediate în adresa debitorului Andrițco Ruslan prin intermediul oficiului poștal cu scrisoare cu aviz de recepție și recepționată

de către acesta la data de 11.02.2021, fapt confirmat prin semnarea avizului de recepție, însă la procedura de conciliere din data de 16.02.2021, ora 09:30, părțile procedurii de executare nu s-au prezentat. La data de 04.06.2021, ora 11:57, a fost apelat de către debitorul Andrițco Ruslan de pe nr. de telefon 060555180, în urma convorbirii telefonice, executorul judecătoresc a informat debitorul despre intentarea procedurii de executare. Debitorul Ruslan Andrițco a comunicat că cunoaște despre datoria existentă conform documentului executoriu față de creditorul Toacă Victor, totodată, s-a obligat până pe data de 15.06.2021 de-a executa integral documentul executoriu. De asemenea, a comunicat debitorului că la expirarea termenului acordat, va întreprinde măsuri de executare silită, inclusiv urmărirea bunului imobil încăperea locativă ce-i aparține cu drept de proprietate debitorului.

Afirmă că în termenul menționat, debitorul nu a executat documentul executoriu. Potrivit comunicatelor informative parvenite de la instituțiile bancare, s-a constatat că debitorul Andrițco Ruslan nu dispune de mijloace financiare ce pot fi urmărite în scopul executării documentului executoriu nr. 2p/o-14/2020 din 17.09.2020 emis de Judecătoria Orhei, sediul central. Conform informației acumulate în cadrul procedurii de executare și potrivit RBI Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru, s-a constatat că debitorul Andrițco Ruslan deține cu drept de proprietate comună în devălmășie cu Andrițco Irina, bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14, ap. 4.

Susține că ținând cont de faptul neexecutării documentului executoriu nr.2p/o-14/2020 din 17.09.2020 emis de Judecătoria Orhei, sediul central în termenul de executare benevolă, la data de 05.07.2021 a întocmit procesul-verbal de sechestru asupra bunului imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr.14, ap. 4, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Ruslan Andrițco. Copia autentificată a procesului-verbal de sechestru nr. 026-468/2021 din 05.07.2021 a fost expediată în adresa debitorului Andrițco Ruslan cu scrisoare cu aviz de recepție, însă aceasta a fost restituită în cadrul biroului executorului judecătoresc cu mențiunea „nereclamat”. În scopul aducerii la cunoștință a Procesului-verbal de sechestru, la data de 13.08.2021, ieșind la adresa mun. Orhei, str. Biriucov nr. 19, a discutat cu tatăl debitorului, Andrițco Anatolie, care a comunicat că Andrițco Ruslan nu se află la adresa în cauză, acesta fiind în mun. Orhei, dar nu cunoaște exact adresa. Astfel, l-a informat pe tatăl debitorului despre faptul aplicării sechestrului asupra bunului imobil cu nr cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14, ap. 4 și i-a înmânat o copie a Procesului-verbal de sechestru nr. 026-468/2021 din 05.07.2021, însă tatăl debitorului a refuzat să semneze că a primit copia Procesului-verbal, declarând că nu vrea să fie implicat în datoriile fiului său. Totodată, acesta s-a obligat de a lua legătura cu Andrițco Ruslan în termen de 24 de ore pentru a-i comunica despre faptul aplicării sechestrului asupra bunului imobil menționat în procesul-verbal de sechestru și despre necesitatea de a lua legătura cu executorul judecătoresc în termen cât mai restrâns.

Mai indică că potrivit RBI Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru s-a constatat că asupra bunului imobil menționat au fost aplicate interdicții și de către executorii judecătorești Nicolae Nicolescu, Daniela Mașnic și Rodica Coadă. Întru respectarea prevederilor art. 31 Cod de Executare al RM în procesul executării silite, în scopul urmăririi bunului imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Ruslan Andrițco, au fost somați executorii judecătorești Nicolae Nicolescu, Daniela Mașnic și Rodica Coadă. Prin scrisoare parvenită de la executorul judecătoresc Nicolae

Nicolescu, acesta a comunicat faptul că măsurile de asigurare aplicate asupra bunurilor imobile ce aparțin cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, au fost anulate prin încheierea nr. 018-1182/13 din 07.09.2021. La data de 01.09.2021, executorul judecătoresc Rodica Coadă s-a alăturat la urmărirea bunului imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan cu documentul executoriu nr. 2-1978/2020 din 29.01.2021 emis de Judecătoria Orhei, sediul Central. La data de 06.10.2021, executorul judecătoresc Daniela Mașnic s-a alăturat la urmărirea bunului imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Ruslan Andrițco cu documentul executoriu nr. 2-1578/2013 din 06.02.2014 emis de Judecătoria Orhei, sediul Central. Luând în considerație faptul că conform Registrului Bunurilor Imobile al ASP Departamentul Cadastru, bunului imobil menționat în Procesul-verbal de sechestru nr. 026- 468/2021 din 05.07.2021 aparține cu drept de proprietate în devălmășie debitorului Andrițco Ruslan, IDNP: 0983006279820 și Andrițco Irina, IDNP: 0991405275341, întru executarea documentului executoriu nr. 2p/o-14/2020 din 17.09.2020 emis de Judecătoria Orhei, sediul central, a înaintat un demers creditorului Toacă Victor prin care a solicitat să fie înaintat un demers în instanța de judecată privind stabilirea cotelor părți ideale a bunului imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr.14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate comună în devălmășie debitorului Andrițco Ruslan și lui Andrițco Irina. Totodată, reieșind din cele expuse, în baza art. 31 Cod de executare al RM, prin actul de preluare nr. 026-468/2021 din 26.11.2021, a preluat spre executare silită documentele executorii: nr.2-1978/2020 din 29.01.2021, emis de Judecătoria Orhei sediul Central privind încasarea de la Andrițco Ruslan, IDNP: IDNP: 0983006279820, domiciliat în mun. Orhei, str. Biriucov nr. 19 în beneficiul Agenției „Moldsilva”, IDNO: 1006601000255, cu sediul în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare nr. 124, suma de 73520 lei cu titlu de datorie și 8253,01 cu titlu de dobândă de întârziere (executor judecătoresc Rodica Coadă); nr. 2-1578/2013 din 06.02.2014 emis de Judecătoria Orhei sediul Central privind încasarea din contul Andrițco Ruslan, IDNP: 0983006279820, datoria în mărime de 17 700 euro, penalitatea în mărime de 24 027, 75 Euro dobânda în mărime de 5924, 14 Euro, iar în total suma în mărime de 47 651, 89 Euro sau echivalentul în lei moldovenești la data executării hotărârii (executor judecătoresc Daniela Mașnic) în scopul urmăririi cotei-părți din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan.

Prin hotărârea nr. 2-2756/2022 din 01.03.2023 emisă de Judecătoria Orhei, sediul central, au fost stabilite cotele-părți din proprietatea comună în devălmășie și a fost atribuit debitorului Ruslan Andrițco 1/2 cotă-parte ideală din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4. Astfel, prin demersul nr. 026-468/2021 din 17.05.2023, a fost antrenat un specialist în domeniul evaluării, debitorului Andrițco Ruslan, solicitându-se de a oferi accesul evaluatorului la bunul imobil pentru o evaluare eficientă. La data de 26.05.2023, ora 09:20, în cadrul biroului executorului judecătoresc Ungureanu Oleg, a parvenit un apel prin intermediul aplicației Viber de la debitorul Andrițco Ruslan (+37360555180), care a comunicat că a recepționat demersul prin care acestuia i s-a solicitat de a oferi acces la bunul imobil amplasat în or. Orhei, str. Sportivilor nr. 14, ap. 4, însă a comunicat că nu va fi nevoie de făcut evaluarea

bunului pentru că acesta va achita datoria în zilele ce urmează (însă ulterior nu a fost efectuată nici o plată de către debitor).

Prin raportul de evaluare nr.01-024-23 din 22.05.2023 întocmit de către S.R.L „Quantic Consulting", cota-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, a fost evaluat la prețul de 70 000 lei. Rezumatul raportului de evaluare a fost expediat în adresa reprezentantului creditorului și al executorului judecătoresc care s-a alăturat la urmărire prin intermediul adresei electronice, iar debitorului Andrițco Ruslan prin intermediul Poștei Moldovei cu scrisoare cu aviz de recepție, fiindu-i explicată totodată modalitatea și termenul de contestare a raportului de evaluare în caz de dezacord. Copia autentificată a rezumatului raportului de evaluare a fost recepționată de către debitorul Andrițco Ruslan la data de 07.07.2023, fapt confirmat prin semnarea avizului de recepție.

Invocă că, luând în considerație faptul că părțile procedurii de executare nu au obiectat prețul bunului și nu au înaintat careva obiecții în privința raportului de evaluare, a cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr.14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan urma a fi expus la vânzare prin intermediul licitației publice organizate de executorul judecătoresc.

Afirmă că, potrivit art. 117 alin. (4) Cod de executare, în cazul în care nici o parte în procedura de executare nu contestă în termen prețul stabilit de executorul judecătoresc, evaluarea se prezumă a fi corectă și definitivă".

Potrivit art.22 alin. (1) lit. (1) Cod de executare executorul judecătoresc este în drept să ridice, să depoziteze, să administreze și să vîndă bunurile sechestrate în procesul de executare, precum și bunurile gajate".

Potrivit art. 125 alin. (1) Cod de executare bunurile sechestrate se vând, de regulă, la licitație sau prin organizații comerciale specializate, în bază de contract de comision". Astfel, 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4, a fost scos la licitație publică pentru data de 16.08.2023, ora 11:00, la prețul 56 000 lei (-20 % din prețul stabilit în raportul de evaluare). Prin urmare, anunțul privind organizarea licitației publice din 16.08.2023, ora 11:00, de vânzare a 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 274- 275 la data de 28.07.2023. Totodată, a fost înștiințat debitorul ca este în drept, cu cel puțin 5 zile înainte de desfășurarea licitației, să vândă bunul sechestrat la un preț care să nu fie mai mic decât valoarea stabilită în Procesul- verbal de sechestru sau în raportul de evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor obținute din vânzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc. La data de 21.07.2023, ora 19:05, ieșind la adresa de domiciliu al coproprietarului bunului imobil expus la licitație, Andrițco Irina, și anume în mun. Orhei, str. Biriucov nr. 19, a discutat cu Andrițco Anatolie care a declarat că este tatăl-socru a lui Andrițco Irina, dar aceasta nu se află la moment la adresa de domiciliu. La întrebarea executorului unde anume se află Andrițco Irina, socrul Anatolie a comunicat că aceasta se află în orașul Orhei, dar nu cunoaște exact unde. Astfel, a înmânat lui Andrițco Anatolie notificarea cu privire la dreptul de preemțiune al coproprietarului Andrițco Irina la procurarea bunului imobil din mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 4, însoțită de

anunțul de petrecere a licitației publice din 16.08.2023. Andrițco Anatolie a primit notificarea și s-a obligat să o aducă la cunoștință lui Andrițco Irina în decurs de câteva zile, dar nu mai târziu de o săptămână.

Relevă că la licitația din 16.08.2023 nu s-a înscris nici un participant. Luând în considerație faptul că la licitație nu s-a înscris nici un participant, în baza art. 139, alin. 1 lit. a) Cod de executare al RM, s-a declarat că licitația publică din 16.08.2023, ora 11:00 de vânzare a 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan nu a avut loc. Procesul-verbal nr. 026-468/2021 din 16.08.2023 a fost adus la cunoștință reprezentantului creditorului și executorului judecătoresc alăturat la urmărirea bunului imobil sechestrat prin intermediul adreselor electronice. În termenul legal, creditorii procedurilor de executare nu au solicitat executorului judecătoresc transmiterea bunului în contul achitării datoriei. Astfel, ținând cont de faptul că în termenul legal, creditorii urmăritori nu au solicitat transmiterea bunului nevândut la licitație în contul achitării datoriei, pentru data de 24.10.2023, ora 10:00 a fost numită licitația repetată de vânzare a 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere 5 cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan.

Susține că la data de 02.10.2023, în cancelaria biroului executorului judecătoresc Oleg Ungureanu a fost înregistrată cererea parvenită de la executorul judecătoresc Rodica Coadă, prin care s-a alăturat cu un nou document executoriu în care Andrițco Ruslan IDNP: 0983006279820 are calitatea de debitor, și anume: documentul executoriu nr. 2- 1740/2023 din 14.07.2023 emis de Judecătoria Orhei, sediul Central privind aplicarea sechestrului pe mijloacele financiare și bunurile pârâtului Andrițco Ruslan IDNP: 0983006279820 în mărime de 160 200 lei. Anunțul despre desfășurarea licitației repetate din 24.10.2023, ora 10:00, a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 376-378 la data de 06.10.2023. La fel, a fost înștiințat debitorul ca este în drept, cu cel puțin 5 zile înainte de desfășurarea licitației, să vândă bunul sechestrat la un preț care să nu fie mai mic decât valoarea stabilită în procesul-verbal de sechestru sau în raportul de evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor obținute din vânzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc. Totodată, întru respectarea prevederilor art. 553 Cod civil al RM, a întocmit și a expediat în adresa coproprietarului Andrițco Irina o notificare însoțită de o copia a anunțului de petrecere a licitației prin care a fost informată despre dreptul să de preemțiune la adjudecarea cotei-părți din bunul imobil expus la licitație.

Menționează că, notificarea și anunțul de petrecere a licitației a fost recepționată de către coproprietarul Andrițco Irina la data de 29.09.2023, fapt confirmat prin semnarea avizului de recepție. La licitația din 16.08.2023 nu s-a înscris nici un participant. Luând în considerație faptul că la licitație nu s-a înscris nici un participant, în baza art. 139 alin. (1) lit. a) Cod de executare al RM, prin procesul-verbal nr. 026-468/2021 din 24.10.2023, s-a declarat că licitația publică din 24.10.2023, ora 10:00 de vânzare a 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan nu a avut loc. Procesul-verbal nr. 026-468/2021 din 24.10.2023 a fost adus la cunoștința reprezentantului creditorului și executorului judecătoresc alăturat la urmărirea bunului imobil sechestrat prin intermediul adreselor electronice ale acestora. În termenul legal, creditorii procedurilor de executare nu au solicitat executorului judecătoresc transmiterea bunului în contul achitării datoriei. Ținând cont de faptul că în termenul legal,

creditorii urmăritori nu au solicitat transmiterea bunului nevândut la licitație în contul achitării datoriei, pentru data de 24.10.2023, ora 10:00 a fost numită licitația repetată de vânzare a 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan. La fel, întru respectarea prevederilor art. 553 Cod civil al RM, executorul judecătoresc a întocmit și a expediat în adresa coproprietarului Andrițco Irina o notificare însoțită de o copia a anunțului de petrecere a licitației prin care a fost informată despre dreptul său de preemțiune la adjudecarea cotei-părți din bunul imobil expus la licitație. Notificarea și anunțul de petrecere a licitației a fost recepționată de către coproprietarul Andrițco Irina, fapt conformat prin semnarea avizului de recepție (pe avizul de recepție nu a fost indicată data recepționării de către destinatar, însă avizul a fost restituit de către Oficiul Poștal, fiind aplicată ștampila cu data de 23.11.2023).

Afirmă că, verificând Registrul Bunurilor Imobile al Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru s-a stabilit că după emiterea actului de preluare a procedurilor de executare, asupra bunului imobil cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4, a fost dispusă aplicarea unei noi interdicții de către executorul judecătoresc Dumitru Manole în baza încheierii nr. 031-116/23 din 20.06.2023 și 031-116/23 din 05.07.2023. Prin urmare, la data de 06.11.2023, a întocmit și a înaintat în adresa executorului judecătoresc Dumitru Manole o somație prin care a solicitat de a se alătura la urmărirea bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan în termen de 10 zile. La data de 09.11.2023, în cadrul biroului executorului judecătoresc Oleg Ungureanu a parvenit scrisoarea executorului judecătoresc Dumitru Manole prin care a comunicat că se alătură la urmărirea bunului imobil ce aparține debitorului Ruslan Andrițco cu documentul executoriu nr. 2-2814/21 din 19.04.2022 emis de Judecătoria Orhei, sediul central privind încasarea de la Andrițco Ruslan în beneficiul creditorului Î.S. „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” a datoriei în mărime de 10 397, 85 lei. Anunțul despre desfășurarea licitației repetate din 05.12.2023, ora 10:00, a fost publicat în Monitorul Oficial nr. 433-436 la data de 05.12.2023. La fel a fost înștiințat debitorul ca este în drept, cu cel puțin 5 zile înainte de desfășurarea licitației, să vândă bunul sechestrat la un preț care să nu fie mai mic decât valoarea stabilită în procesul-verbal de sechestru sau în raportul de evaluare, cu condiția virării sau vărsării sumelor obținute din vânzare, nemijlocit la contul executorului judecătoresc. La data de 04.12.2023, pentru participarea la licitație, a depus cerere Ludmila Țugulschi IDNP: 0980306278500 care a achitat acontul în mărime de 5% cât și taxa de participare în mărime de 60 lei, la data de 04.12.2023. La fel, la data de 04.12.2023, pentru participarea la licitație, a depus cerere Ana Timercan IDNP: 2001048080227, care a achitat acontul în mărime de 5% cât și taxa de participare în mărime de 60 lei, la data de 04.12.2023. Astfel, înainte de expirarea termenului menționat, la licitație pentru vânzarea a 1/2 cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Ruslan Andrițco, au fost înregistrați participanții Ludmila Țugulschi și Ana Timercan. Conform Procesului-verbal al licitației nr. 026-468/2021 din 05.12.2023, ½ cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu nr. cadastral 6401304.115.01.004 cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap. 4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, a fost adjudecat ofertantului Ludmila Țugulschi, numit în continuare adjudecător, pentru suma de 38000 lei. La data de 13.12.2023, adjudecătorul Ludmila Țugulschi a depus la contul curent special al executorului judecătoresc suma de 19000

lei. La data de 14.12.2023, adjudecătorul Ludmila Țugulschi a depus la contul curent special al executorului judecătoresc diferența de sumă în mărime de 17 250 lei întru achitarea prețului bunului cumpărat. Prin urmare, suma integrală a fost achitată de adjudecător la data de 14.12.2023 (acontul de 1750 lei achitat la 04.12.2023 + 19000 lei achitați la 13.12.2023 + 17250 lei achitați la 14.12.2023 = 38000 lei).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 15 ianuarie 2024 s-a confirmat procesul-verbal al licitației nr. 026-468/2021 din 05 decembrie 2023 privind vânzarea a ½ cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu numărul cadastral 6401304.115.01.004, cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap.4, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan către adjudecătorul Ludmila Țugulschi, pentru suma de 38 000 lei.

S-au anulat măsurile de asigurare aplicate asupra bunului imobil, - încăpere cu modul de folosință locativă, cu numărul cadastral 6401304.115.01.004, cu suprafața de 28, 4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap.4 ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, adjudecat de către Ludmila Țugulschi.

Nefiind de acord cu încheierea instanței de fond, la data de 02 februarie 2024 ** au declarat recurs*** împotriva încheierii Judecătoriei ***Chișinău, sediul Centru din15 ianuarie 2024***, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi încheieri de respingere a demersului înaintat de executorul judecătoresc Ungureanu Oleg.

În motivarea recursului s-a indicat că, soluția instanței de judecată este una arbitrară, aplicându-se eronat prevederile Codului de executare. Astfel, bunul imobil amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14, ap. 4, ce aparține cu drept de proprietate recurenților, comercializat la licitația desfășurată de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu, este unica locuință a acestora. Drept urmare, executorul judecătoresc, contrar prevederilor Codului de executare a întreprins măsuri de urmărire silită asupra bunul imobil menționat în speță, mai mult, a dispus comercializarea acestuia la licitație publică. Or, potrivit prevederilor art. 89 alin. (1) lit. k din Codul de executare, „Nu pot fi urmărite următoarele bunuri ale debitorului persoană fizică: k) bunul imobil cu destinație locativă în care debitorul are stabilit domiciliul, cu condiția ca debitorul şi soţul/soţia, copilul minor, inclusiv cel adoptat, sau persoana aflată la întreținerea debitorului să nu aibă o altă locuinţă în proprietate sau în folosință, iar valoarea prevăzută în documentele executorii conform cărora este sechestrat să nu depășească 12 salarii medii pe economie, măsurile asigurătorii asupra bunului menținându-i-se pe durata executării, fără a afecta dreptul de posesie şi folosință al debitorului.

Indică recurenții că, au desfăcut căsătoria la data 13 septembrie 2023, însă urmăresc scopul de a oferi un trai decent copiilor minori, care prin încheierea recurată, la fel au fost lipsiți de locuință. Bunul imobil amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14, ap. 4, ce aparține cu drept de proprietate recurenților, este unica locuința a acestora. Mai mult, la întreținere cei doi soți au 3 copii minori. Drept urmare, prin comercializarea la licitației a ½ cotă-parte din bunul imobil menționat în speță, în mod direct sunt privați de posibilitatea reală de a îngriji de copii noștri şi de a le oferi un trai decent.

Consideră recurenții că, atât executorul judecătoresc prin comercializarea a 1/2 cotă-parte din bunul imobil menționat în speță, cât şi instanța de fond, nu doar au admis neglijarea/interpretarea eronată a prevederilor Codului de executare, dar i-au lipsit de 1/2 cotă-parte din unicul bun imobil cu destinație locativă deținut cu drept de proprietate.

Mai afirmă că, prețul de 38 000 lei, la care a fost comercializată ½ cotă-parte din bunul imobil este diminuat considerabil. Or, în condițiile în care contravaloarea a ½ cotă-parte din

bunul imobil, nu acoperă creanța propriu zisă şi cheltuielile pentru achiziționarea unei noi locuințe, care să asigure cel puțin un minim de existență a familiei sale, executorul judecătoresc nici nu ar fi trebuit să inițieze procedura de vânzare a bunului imobil.

Invocă că, potrivit art. 553 alin. (1)-(2) Cod civil creditorii unui coproprietar pot urmări cota-parte ideală a acestuia din bunurile proprietate comună pe cote-părți sau pot cere instanței de judecată partajarea bunului, caz în care urmărirea se face asupra părții din bun sau, după caz, asupra sumei de bani cuvenite debitorului. În cazul vânzării silite a unei cote-părţi, executorul judecătoresc va notifica pe ceilalți coproprietari cu cel puțin 10 zile înainte de data vânzării. La preț egal, coproprietarii vor avea dreptul de preemțiune la adjudecarea cotei-părți.

Susține că, de către executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, a fost încălcat dreptul de preemțiune a coproprietarului Andriţco Irina, or acesta, prin prisma art. 553 Cod civil, urma să propună mai întâi coproprietarului de a face uz de dreptul de preemțiune la adjudecarea cotei-părţi din bunul imobil comercializat şi condițiile de adjudecare, prețul şi termenii legali (perioada) de exercitare a dreptului. Notificarea în acest sens urmează a fi nu doar una formală, dar şi una realizabilă. La materialele dosarului de executare se atestă doar notificarea formală în care nu este indicat prețul de adjudecare, perioada în care urmează a fi exercitat acest drept. În aceasta se indică doar trimitere la norma art. 553 alin. (2) Cod civil şi valoarea documentului executoriu.

Mai mult, formalitatea acțiunilor executorului judecătoresc, se confirmă şi prin faptul că, pe avizul de recepție a notificării din 25.09.2023, nu este aplicată nici o semnătură, ci este doar indicat numele/prenumele Andriţco Irina, fără aplicarea semnăturii, însă scrisul respectiv nu aparține recurentei Andriţco Irina.

Afirmă referitor la notificarea din 06.11.2023 că, pe avizul de recepție destinat lui Andriţco Irina, este aplicată semnătura lui Andriţco Ruslan, însă recurenții în acea perioadă erau divorțați, fapt menționat supra (certificat de desfacere a căsătoriei din 13.09.2023).

Prin urmare, executorul judecătoresc nu a întreprins nici o acțiune în vederea apărării drepturilor terților şi nu a considerat de cuviință cel puțin de a o telefona pe recurenta Andriţco Irina sau de a se deplasa şi de a înmâna personal actele procedurii de executare şi de a o informa despre exercitarea dreptului de preemțiune.

Studiind recursul declarat şi materialele pricinii, Colegiul civil consideră recursul declarat de ***** ca fiind neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea încheierii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 427 lit. a) CPC instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul şi să mențină încheierea.

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de recurs reține că în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) 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.

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

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

Conform prevederilor art. 10 alin. (1) Codul 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 îndeplineşte benevol obligaţiile.

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

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

După cum s-a constatat la examinarea cauzei, în gestiunea executorului judecătoresc Ungureanu Oleg se află procedura de executare nr. 026-468/2021 din 02 februarie 2021, intentată în baza documentului executoriu nr. 2p/o-14/2020 din 17 septembrie 2020, emis de Judecătoria Orhei privind încasarea sumei de 10 700 Euro și 6 274, 39 lei de la Andrițco Ruslan în contul creditorului Toacă Victor.

Potrivit art. 125 alin. (1) Cod de executare, bunurile sechestrate se vând, de regulă, la licitație sau prin organizații comerciale specializate, în bază de contract de comision".

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

Conform art. 134 Cod de Executare, licitaţia este desfăşurată de executorul judecătoresc în a cărui procedură se află documentul executoriu.

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

Drept urmare, reieșind din cele constatate mai sus, se constată cu certitudine că, titularii drepturilor reale au fost înștiințați despre desfășurarea licitației din 05 decembrie 2023. Ori, potrivit art. 137 Cod de executare, „În termen de 10 zile după încheierea licitației, adjudecătorul este obligat să depună integral la contul executorului judecătoresc costul bunurilor cumpărate. Acontul depus se include în suma de cumpărare a lotului". Reieșind din faptul că, Țugulschi Ludmila a achitat costul integral al bunului în sumă de 38 000 lei, executorul judecătoresc a respectat cu rigoare toate exigențele consacrate de lege pentru desfășurarea licitației din 05 decembrie 2023.

În contextul celor invocate mai sus, Colegiul civil consideră concluzia primei instanțe cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 026-468/2021 din 05 decembrie 2023

privind vânzarea a ½ cotă-parte din bunul imobil încăpere cu modul de folosință locativă, cu numărul cadastral 6401304.115.01.004, cu suprafața de 28,4 m.p., amplasat în mun. Orhei, str. Sportivilor nr. 14 ap.4, ce aparține cu drept de proprietate debitorului Andrițco Ruslan, către adjudecătorul Ludmila Țugulschi, pentru suma de 38000 lei este una justificată, iar argumentele recurenților au fost combătute prin probele anexate la materiale cauzei.

Referitor la argumentul recurenților precum că ***** au desfăcut căsătoria la 13 septembrie 2023, însă prin prezenta cerere de recurs, urmăresc scopul de a oferi un trai decent copiilor minori, care prin încheierea recurată, la fel au fost lipsiți de locuință, Colegiul ține se menționeze că relațiile familiare între debitorul Ruslan Andriţco şi Irina Andriţco nu au absolut nici o relevanță pentru procedura de executare, precum şi faptul dacă aceștia se află în căsătorie sau sunt divorțați din moment ce executorul judecătoresc a urmărit 1/2 cotă- parte din bunul imobil ce îi aparține cu drept de proprietate exclusivă debitorului Ruslan Andriţco, iar Irina Andriţco a fost informată despre dreptul său de preemțiune la adjudecarea cotei părți în calitate de coproprietar al bunului imobil şi nu în calitate de soție al debitorului, respectiv acest fapt neavând absolut nici o relevantă în procedura de urmărire a cotei-părți ce aparține doar debitorului.

Cu referire la argumentul recurenților precum că de către executorul judecătoresc Oleg Ungureanu a fost încălcat dreptul de preemțiune a coproprietarului Andriţco Irina, or acesta prisma art. 533 Cod civil urma să propună mai întâi coproprietarului de a face uz de dreptul de preemțiune la adjudecarea cotei-părți din bunul imobil comercializat şi condițiile de adjudecare, prețul și termenii legali (perioada) de exercitare a dreptului, iar notificarea în acest sens urmează a fi nu doar formală, dar şi una realizabilă, Colegiul îl consideră ca fiind neîntemeiat dat fiind faptului că în notificarea expediată către coproprietar, a fost notat faptul că în caz de neclarități și pentru a se familiariza cu procedura de procurare preferențială a cotei-părți, se poate prezenta la biroul executorului judecătoresc sau se poate lua legătură cu executorul judecătoresc prin intermediul telefonului, fiind indicate 3 nr. de telefon și o adresă de e-mail, la care poate fi contactat executorul judecătoresc.

Suplimentar a fost expediat în anexă inclusiv anunțul de petrecere a licitației în care au fost incluse toate condițiile de petrecere la licitație şi termenul limită de înregistrare la licitație . Prin urmare se constată că dacă există interes din partea coproprietarului de a adjudeca cota-parte în bunul imobil, atunci acesta nu a avut absolut nici un impediment cel puțin de a apela executorul judecătoresc pentru a face cunoștință cu procedura de adjudecare a cotei-părţi.

În urma celor expuse, luând în considerare faptul că în procedura de petrecere a licitației de vânzare a 1/2 cotă-parte din bunul imobil cu numărul cadastral 6401304.115.01.0404 amplasat în mun.Orhei, str. Sportivilor nr. 14, ap. 4 nu au fost admise careva abateri de către executorul judecătoresc, Colegiul consideră că cele invocate de recurenți în cererea de recurs în raport cu situația de fapt existentă și cu materialele procedurii de executare.

Totodată este de menționat că debitorul Ruslan Andriţco nu a avut absolut nici un impediment de a executa documentul executoriu până la petrecerea licitaților dacă exista această intenție, însă mai bine de 3 ani de zile ultimul s-a eschivat de a achita datoria existentă, ba mai mult, debitorul potrivit materialelor cercetate în cadrul examinării prezentului demers a fost preîntâmpinat în nenumărate rânduri că dacă nu va fi executat documentul executoriu atunci vor fi urmărite bunurile ce-i aparțin cu drept de proprietate, astfel debitorul a fost conștient de faptul că pentru a evita urmărirea bunurilor sale, acesta trebuie doar să întoarcă mijloacele bănești ce aparțin de drept creditorului și atunci procedura de executare urma a fi încetată.

Astfel, este cert că cererea de recurs este neîntemeiată și lipsită de suport juridic, având

scopul ca recurenții să se eschiveze de la executarea unui document executoriu, din ce motiv, aceasta urmează a fi respinsă.

Reieșind din cele expuse, având în vedere că soluția oferită de prima instanță este corectă, argumentele recurenților fiind nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de ***** și a menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 ianuarie 2024, ca fiind legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 427 lit. a) CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de *****.

Se menține încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 ianuarie 2024, în cauza civilă la demersul executorului judecătoresc Ungureanu Oleg cu privire la confirmarea procesului-verbal al licitației nr. 026-468/2021 din 05 decembrie 2023 privind vânzarea a ½ cotă-parte din bunul imobil.

Decizia este irevocabilă din data emiterii.

Președintele completului

Ana Panov

Judecătorii Olga

Cojocaru

Marina

Anton