Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Anenii Noi, judecător Vitalie Muntean
Dosarul nr. 2r-538/25
(2-24084229-02-25r-17032025)

D E C I Z I E

2 februarie 2026 mun. Chișinău

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

În componența:
Președintele completului, judecătorul Valeriu Arhip
Judecătorii Hristina Craveț și Roman Pascari

examinând fără participarea părților, recursul declarat de avocatul Vitalie Zama, în interesul Nataliei Mîndru,

împotriva încheierii Judecătoriei Căușeni, sediul Anenii Noi din 26 februarie 2025, prin care s-a respins contestația și s-a admis demersul executorului judecătoresc privind confirmarea legalității încheierii privind transmiterea bunului imobil în contul achitării datoriei,

în cauza civilă la contestația înaintată de avocatul Vitalie Zama, în interesul Nataliei Mîndru împotriva încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei și demersul executorului judecătoresc Stolearenco Alexei cu privire la confirmarea încheierii nr. 035- 351/2022 din 29 iulie 2024 privind transmiterea în proprietatea creditorului Natalia Sinkovic a bunului imobil ce aparține debitorului Natalia Mîndru în contul achitării parțiale a datoriei în temeiul documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21 septembrie 2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul Central,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 30 iulie 2024, executorul judecătoresc Alexei Stolearenco a depus demers în instanța de judecată prin care a solicitat confirmarea încheierii din 29 iulie 2024, privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei.

În motivarea demersului s-a indicat, că în procedura de executare a executorului judecătoresc, se află la executare documentul executoriu nr. 2-287/2021 din 21.09.2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, prin care s-a dispus încasarea datoriei în mărime de 24005 euro și 99492 lei de la Natalia Mîndru în beneficiul creditorului Natalia Sinkovic.

Executorul judecătoresc invocă, că în procesul executării documentului executoriu s-a constatat că debitorul Natalia Mîndru, deține cu drept de proprietate bunul - 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12. 7

Executorul judecătoresc relevă că, prin încheierea nr. 035-351/2022, asupra bunului înregistrat cu drept de proprietate după Natalia Mîndru, a fost aplicată interdicția de

înstrăinare, iar prin procesul-verbal f/n din 05.04.2023 asupra acestuia a fost instituit sechestru.

Executorul judecătoresc menționează că, în cadrul procedurii de executare a documentului executoriu, la data de 27.07.2024, ora 10:00, pe adresa or. Anenii Noi, str. Z. Kosmodemianskaia, nr. 2 a fost desfășurată licitația publică de vânzare a bunului – 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69, 1 m.p., bunul imobil situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, la prețul de start de 392 430 lei sau 20385 Euro, stabilit în baza raportului de evaluare a bunului imobil din 714/23 din 13.10.2023, efectuată de SRL „Geocad Expert", în conformitate cu art. 132 alin. (1) Cod executoriu.

La licitația publică privind vânzarea bunului - 1.0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, desfășurată la data de 17.07.2024, nu s-a înregistrat nici un participant.

Astfel, în conformitate cu prevederile lit. a) art. 139, licitația numită pentru data de 17.07.2024, nu a avut loc din motiv că nu a fost înregistrat nici un participant.

Prin cererea din 23.07.2024, creditorul Natalia Sinkovic a solicitat preluarea în contul achitării parțiale a datoriei, a bunului – 1,0 cotă parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69, 1m.p., bunul imobil situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, nevândut la licitația din 17.07.2024, , ora 10:00, la fel creditorul a solicitat transmiterea bunului imobil la prețul indicat în raport de evaluare fără diminuarea sumei de 20%, deci nu la prețul stabilit de licitație, luând în considerație cheltuielile de executare inclusiv și onorariul executorului judecătoresc care, conform art. 140 alin. (8) Cod de executare, urmează a fi achitate de către creditor în cazul în care suma bunului transmis în contul achitării datoriei nu este suficientă pentru acoperirea integrală a sumei urmărite și a cheltuielilor de executare. Creditorul a avansat cheltuielile de executare și onorariul integral. Valoarea bunului imobil expus la licitație în mărime de 392 430, 00 lei sau 20 385,00 Euro, nu este suficientă pentru stingerea totală a datoriei. Conform borderoului de calcul nr. 035-351/2022 din 23.07.2024, cheltuielile executorului judecătoresc constituie suma de 30 536, 64 lei. Creditorul Natalia Sinkovic, nu a achitat la contul special al executorului judecătoresc, deschis în BC „Moldinconbank" SA, sucursala Anenii Noi, diferența dintre datoria stabilită prin documentul executoriu nr. 2-287/2021 și valoarea bunului imobil expus la vânzare prin intermediul licitației publice din 17.07.2024, deoarece suma nu a fost suficientă nici prin acoperirea creanței de bază.

De asemenea, creditorul Natalia Sinkovic, a achitat pe deplin cheltuielile de executare, suportate în cadrul procedurii de executare, în mărime de 30 536, 64 lei.

Executorul judecătoresc susține, că prin încheierea nr. 035-351/2022 din data de 29.07.2024, executorul judecătoresc a dispus transmiterea în proprietatea 8 creditorului Sinkovic Natalia a bunului imobil - 1,0 cotă parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1m.p., bunul imobil amplasat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, în contul stingerii parțiale a datoriei în sumă de 392 430 lei sau 20 385 euro.

Executorul judecătoresc solicită confirmarea încheierii nr. nr. 035-351/2022 din 29.07.2024, privind transmiterea în proprietatea creditorului Natalia Sinkovic a bunului

imobil – 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., ce aparţine debitorului Natalia Mîndru, în contul achitării parțiale a datoriei în sumă de 24 005,00 euro și 99 492,00 lei, în temeiul documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul Central.

Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi sediul central din 05 august 2024 fost dispus admiterea integrală demersului executorului judecătoresc Stolearenco Alexei privind confirmarea încheierii din 29 iulie 2024, privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei.

Prin decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2024 a fost dispus admiterea recursului declarat de către reprezentantul lui Mîndru Natalia, avocatul Zama Vitalie, fiind casată încheierea Judecătoriei Anenii Noi, sediul central din 05 august 2024, cu trimiterea cauzei la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

La data de 7 august 2024, avocatul Vitalie Zama, în interesele Nataliei Mîndru a depus contestație împotriva încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei.

În motivarea contestației s-a indicat că, prin încheierea executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei s-a dispus următoarele: a). A admite cererea creditorului Natalia Sinkovic privind preluarea bunului/bunurilor-1.0 cotă parte din bunul imobil (apartament)...modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2 ap. 12 r-nul Anenii Noi, nevîndut/nevîndute la licitația din 17.07.2024 orele 10:00; b). A transmite în proprietatea creditorului Natalia Sinkovic, bunul /bunurile -1.0 cotă parte din bunul imobil (apartament)...modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2 ap. 12 r-nul Anenii Noi, nevîndut/nevîndute la licitația din 17.07.2024 orele 10:00, în contul achitării datoriei în sumă de 392430 lei sau 20385 Euro, din datoria stabilită în baza documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021 emis de Judecătoria Anenii Noi, prin care s-a dispus încasarea datoriei în mărime de 24005 Euro și 99492 lei de la debitorul Mîndru Natalia în beneficiul creditorului Sinkovic Natalia. Prin încheierea nr. 035-351/2022 din 22.11.2022 a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021 emis de Judecătoria Anenii Noi, prin care s-a acordat debitorului termen de 15 zile pentru executarea documentului executoriu fără întreprinderea acțiunilor de punere în executare. Despre intentarea procedurii de executare debitorul a fost înștiințat prin intermediul ÎS ”Poșta Moldovei” SA fapt confirmat prin avizul nr. DS8007491275AS, precum și a fost înmînată reprezentantului debitorului Viorica Briceag la 02.12.2022 sub semnătură. Dat fiind că, în termenul acordat debitorul nu a executat documentul executoriu nr. 2-287/21, executorul judecătoresc prin încheierea nr. 035-351/2022 din 16.12.2022 a dispus continuarea executării silite a documentului executoriu prin întreprinderea acțiunilor de executare silită.

Prin încheierea nr. 035-351/2022 asupra bunului/bunurilor înregistrat cu drpet de proprietate după Natalia Mîndru a fost aplicată interdicția de înstrăinare, iar prin procesul verbal nr.f/n din 05.04.2023 asupra acestuia/acestora a fost instituit sechestru.

În cadrul procedurii de executare a documentului executoriu, a fost desfășurată licitația publică de vînzare a bunului /bunurilor-1.0 cotă parte din bunul imobil (apartament)...modul

de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2 ap. 12 r-nul Anenii Noi, la data de 17.07.2024 orele 10:00, pe adresa or. Anenii Noi, str. Z. Cosmodemianscia nr. 2, la prețul de start de 392430 lei sau 20385 Euro, stabilit în baza raportului de evaluare al bunului imobil din 714/23 din 13.10.2023 efectuat la Geocad Expert în conformitate cu dispozițiile art. 132 alin. (1) Cod executare.

La licitația publică privind vînzarea-1.0 cotă parte din bunul imobil (apartament)...modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2 ap. 12 r-nul Anenii Noi, desfășurtaă la data de 17.07.2024 orele 10:00, nu s-a înregistrat nici un participant. Astfel, în conformitate cu prevederile lit. a) alin. (1) art. 139 Cod executare, licitația numită pentru data de 17.07.2024 ora 10:00, nu a avut loc din motiv că nu a fost înregistrat nici un participant.

Consideră că încheierea executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei, ca neîntemeiată și ilegală, pasibilă anulării din următoarele motive.

Bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2, ap.12, r-nul Anenii Noi, este de fapt unica locuință a lui Mîndru Natalia, iar locuința de pe adresa str. Tineretului 26, s. Merenii Noi, r-nul Anenii Noi, este locul unde ultima își are doar viza de domiciliu/reședință; pe cînd instituția vizei de reședințe a fost declarată neconstituțională de către Curtea Constituțională.

În această privință menționează Hotărîrea Curții Constituționale privind controlul constituționalității dipozițiilor pc. 10 alin. (2) din Regulamentul cu privire la modul de perfectare și eliberare a actelor de indentitate ale Sistemului național de pașapoarte nr. 16 din 19.05.97, potrivit căreia se recunoaște neconstituționalitatea pct. 10 din ”Regulamentul cu privire la modul de perfectare și eliberare a actelor de identitate ale Sistemului național de pașapoarte ”, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 376 din 06 iunie 1995 ”Cu privire la măsurile suplimentare de realizare a Sistemului național de pașapoarte”, precum și toate dispozițiile care conțin locuțiunea ”viză de domiciliu” și ”viză de reședință”.

Prin adoptarea încheierii contestate a avut loc o imixtiune inadmisibilă în dreptul de proprietate privată a lui Mîndru Natalia în privința bunului imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2, ap.12, r-nul Anenii Noi.

Prin urmare, se solicită anularea încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei, cu respingerea cererii creditorului Natalia Sinkovic.

Prin încheierea din 20 februarie 2025, judecătorul Nicolae Ghedrovici a dispus transmiterea pentru soluționarea chestiunii referitoare la conexarea cauzei civile nr. 2-24087846-08-25-07082024 (25-614/24) cu cauza civilă nr. 2-24084229- 18-25-10022025 (25-191/25), care se află în procedura Judecătoriei Căușeni sediul Anenii Noi, judecător Vitalie Muntean.

Prin încheierea din data de 24 februarie 2025, judecătorul Vitalie Muntean a dispus conexarea cauzei civile nr. 2-24087846-08-25-07082024 (25-614/24) la contestația depusă de avocatul Vitalie Zama, în interesele Nataliei Mîndru, împotriva încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei, cu cauza civilă nr. 2-24084229-18- 25-10022025 (25-191/25) la demersul executorului judecătoresc Alexei Stolearenco privind confirmarea încheierii din 29 iulie 2024, privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei, atribuindu-i nr. 25-191/25.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierii Judecătoriei Căușeni, sediul Anenii Noi din 26 februarie 2025 s-a respins ca nefondată contestația înaintată de avocatul Vitalie Zama, în interesele Nataliei Mîndru, împotriva încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei. S-a admis demersul executorului judecătoresc Alexei Stolearenco cu privire la confirmarea legalității încheierii privind transmiterea bunului imobil în contul achitării datoriei. S-a confirmat încheierea executorului judecătoresc Alexei Stolearenco nr. 035- 351/2022 din 29.07.2024, privind transmiterea în proprietatea creditorului Natalia Sinkovic a bunului imobil- 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., ce aparţine debitorului Natalia Mîndru, în contul achitării parțiale a datoriei în sumă de 24 005,00 euro și 99 492,00 lei, în temeiul documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul Central. S-au anulat măsurile de asigurare a acțiunii aplicate asupra bunului imobil menționat supra, dacă acestea au fost dispuse pentru urmărirea creanțelor debitorului Natalia Mîndru.

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu încheierea primei instanțe, la 11 martie 2025 avocatul Vitalie Zama, în interesele Nataliei Mîndru a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Căușeni, sediul Anenii Noi din 26 februarie 2025, solicitând admiterea recursului, casarea încheierii primei instanțe și soluționarea problemei prin admiterea contestației.

Argumentele părților:

În motivarea recursului partea recurentă a indicat, că bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2, ap.12, r. Anenii Noi, este de fapt unica locuinţă a Nataliei Mîndru, iar locuinţa de pe adresa str.Tineretului 26, s.Merenii Noi, r.Anenii Noi, este locul unde ultima îşi are doar viza de domiciliu/reşedinţă; pe când instituţia vizei de reşedinţe a fost declarată neconstituţională de către Curtea Constituţională.

În această privinţă a menţionat, că Hotărîrea Curţii Constituţionale privind controlul constituţionalităţii dispoziţiilor pct.10 alin.2 din Regulamentul cu privire la modul de perfectare şi eliberare a actelor de indentitate ale Sistemului naţional de paşapoarte Nr.16 din 19.05.97, potrivit căreia se recunoaşte neconstituţionalitatea pct.10 din ,,Regulamentul cu privire la modul de perfectare şi eliberare a actelor de identitate ale Sistemului naţional de paşapoarte", aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 376 din 6 iunie 1995 ,,Cu privire la măsurile suplimentare de realizare a Sistemului naţional de paşapoarte", precum şi toate dispoziţiile care conţin locuţiunea ,,viză de domiciliu" şi ,,viză de reşedinţă".

A opiniat, că prin adoptarea încheierii contestate a avut loc o imixtiune inadmisibilă în dreptul de proprietate privată a Nataliei Mîndru în privinţa bunului imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu 2, ap.12, r. Anenii Noi.

Termenul de declarare a recursului:

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

Colegiul Civil a constatat că, încheierea Judecătoriei Căușeni, sediul Anenii Noi a fost emisă la 26 februarie 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la data de 11 martie 2025. Astfel, recursul declarat de avocatul Vitalie Zama, în interesele Nataliei Mîndru a fost depus în interiorul termenului legal.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide recursul neîntemeiat și pasibil de a fi respins cu menținerea încheierii instanței de fond, reieșind 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.

În baza art. 427 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce examinează recursul împotriva încheierii, este în drept să respingă recursul și să mențină încheierea.

Probatoriul administrat în speță atestă, că în procedura de executare a executorului judecătoresc Stolearenco Alexei, se află spre executare titlul executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul central, privind încasarea de la Mîndru Natalia în beneficiul lui Sinkovic Natalia a datoriei în mărime de 24.005 euro, a sumei în mărime de 82.735 lei, a taxei de stat în mărime de 16.385 lei și a cheltuielilor de citare publică în sumă de 372 lei.

Astfel, prin încheierile executorului judecătoresc Stolearenco Alexei nr. 035-351/2022 din 22.11.2022, a fost intentată procedura de executare a documentului executoriu și s-a dispus asigurarea executării documentului executoriu, fiind propus debitorului termen de executare a acestora, încheierile fiind comunicate părților procedurii de executare în condițiile art. 67 Cod de executare. (f.d. 11-13)

Potrivit procesului-verbal de sechestru din 05.04.2023, executorul judecătoresc, în temeiul art. 115 Cod de executare, a aplicat sechestru asupra bunului imobil - 1,0 cotă parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., bunul imobil amplasat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, r-nul Anenii Noi, care este înregistrat cu drept de proprietate după Mîndru Natalia (f.d. 27- 28).

Prin demersul nr.035-351/2022 din 15.06.2023, executorul judecătoresc a solicitat antrenarea unui specialist din cadrul SRL „Geocad-Expert", întru evaluarea bunurilor imobile – 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., amplasat în s. Mereni Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, r-nul Anenii Noi, (f.d. 35-verso).

Potrivit Raportului de evaluare nr. 714/23 din 13.10.2023, întocmit de SRL „Geocad-Expert", valoarea de piață totală a bunului imobil - 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., amplasat în s. Mereni Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, r-nul Anenii Noi, a constituit suma de 392.430 lei sau 20.385 euro (f.d. 47-66).

La 24 iunie 2024 executorul judecătoresc a emis avizul despre licitație publică pentru 17 iulie 2024, ora 10:00, acesta fiind publicat în Monitorul Oficial la 28 iunie 2024.

Conform procesului verbal din 17 iulie 2024 licitația nu a avut loc, pe motiv că după expirarea termenului de depunere a cererilor nu a fost înscris nici un participant, la aceiași dată executorul judecătoresc înștiințând părțile procedurii de executare despre dreptul creditorului de a solicita preluarea bunurilor în contul achitării datoriei, iar dacă în decurs de 5 zile de la desfășurarea licitației creditorul nu va solicita preluarea bunurilor, va fi organizată licitație repetată.

Prin cererea din 23.07.2024, creditorul Natalia Sinkovic și-a expus acordul de a prelua în contul achitării parțiale a datoriei, a bunului – 1,0 cotă parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69, 1 m.p., bunul imobil situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, r-nul Anenii Noi, nevândut la licitația din 17.07.2024, întemeindu-și cererea în corespundere cu prevederile art. 139 alin. (3) Cod de Executare.

Prin încheierea nr.035-351/2022 din 29.07.2024, executorul judecătoresc Alexei Stolearenco a dispus transmiterea în proprietatea creditorului Sinkovic Natalia a 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, situat în s. Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, r-nul Anenii Noi, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., ce aparţine debitorului Mîndru Natalia, în contul achitării parțiale a datoriei în sumă de 24.005 euro și 99.492 lei, în temeiul documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul Central.

La 30 iulie 2024, executorul judecătoresc Stolearenco Alexei s-a adresat Judecătoriei Anenii Noi (sediul Central) cu un demers despre confirmarea încheierii nr. 035-351/2022 din 29.07.2024, privind transmiterea în proprietatea creditorului Natalia Sinkovic, IDNP *****, a bunului imobil – 1,0 cotă-parte din bunul imobil (apartament) cu nr. cadastral *****, situat în r-nul Anenii Noi, satul Merenii Noi, str. Mihai Eminescu, 2, ap. 12, modul de folosință locativă, cu suprafața de 69,1 m.p., ce aparţine debitorului Nataliei Mîndru, în contul achitării parțiale a datoriei în sumă de 24 005,00 euro și 99 492,00 lei, în temeiul documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21.09.2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul Central și anularea măsurilor de asigurare a acțiunii ce grevează bunul imobil nominalizat supra.

Totodată, prin contestația depusă, debitorul Natalia Mîndru și-a exprimat dezacordul cu încheierea nr. 035-351/2022 din 29.07.2024 emisă de executorul judecătoresc Alexei Stolearenco cu privire la confirmarea încheierii de transmitere a bunului în contul datoriei.

Verificând circumstanțele cauzei în raport cu argumentele indicate în cererea de recurs și cadrul legal aplicabil speței, Completul judiciar consideră justă concluzia instanței de fond de respingere a contestației înaintată de avocatul Vitalie Zama, în interesele Nataliei Mîndru, împotriva încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei și admiterii demersului executorului judecătoresc Alexei Stolearenco cu privire la confirmarea legalității încheierii privind transmiterea bunului imobil în contul achitării datoriei, din considerentele ce succed.

Potrivit 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 conformitate cu prevederile 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 dobînzilor, a penalităţilor sau a altor sume, acordate potrivit legii, precum şi a cheltuielilor de executare.

Potrivit art. 74 lit. c) Cod de executare, executarea silită se efectuează prin urmărirea bunurilor debitorului prin aplicarea sechestrului pe bunuri şi prin vânzarea sau administrarea lor silită.

Dispoziția art. 115 alin. (1) Cod de executare prevede că, sechestrarea bunurilor constă în întocmirea unui proces-verbal în condiţiile art.118 din prezentul cod.

În conformitate cu prevederile art.139 alin. (3) Cod de executare, în cazul în care s-a declarat că licitația nu a avut loc din motivele indicate la alin. (1) lit. a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la prețul stabilit la licitaţie. Creditorul gajist are dreptul preferențial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depăşeşte valoarea creanțelor sale.

Potrivit art. 140 alin. (1) 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.

Conform art.140 alin. (9) Cod de executare, transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanța de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanței de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanței.

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

Astfel, dacă se declară că licitația repetată nu a avut loc, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanței, la prețul inițial stabilit la ultima licitație.

Transmiterea bunului către creditor se dispune prin încheierea executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului urmează a fi confirmată de instanța de judecată, conform procedurii stabilite la art. 136 Cod de executare. Încheierea instanței de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului servește temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanței. Astfel, creditorul va

deveni proprietar al bunului doar după ce va obține încheierea instanței de judecată privind confirmarea transmiterii bunului.

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

În cazul în care se constată neregularități în procedura de desfășurare a licitației ce nu pot fi înlăturate de îndată și care sunt în măsură să fie remediate, neregularități ce se referă la procedura de desfășurare a licitației sau forma procesului-verbal de licitație, instanța de judecată pronunță o încheiere motivată în care indică măsurile pe care trebuie să le întreprindă executorul judecătoresc. În acest mod, instanța asigură eficiența controlului judecătoresc și promptitudinea procesului de executare.

Potrivit prevederilor art. 161 alin. (1) Cod de executare, actele de executare întocmite de executorul judecătoresc sau acțiunile/inacțiunea acestuia pot fi contestate de către părți și de alți participanți la procesul de executare, precum și de terții care consideră că prin actele de executare sau acțiunile/inacțiunea executorului judecătoresc le-a fost încălcat un drept recunoscut de lege.

În temeiul art. 162 Cod de executare, actul de executare întocmit de executorul judecătoresc poate fi contestat de participanţii la procesul de executare în termen de 15 zile, dacă legea nu prevede altfel. Terţii care nu au participat la procesul de executare pot contesta actele de executare, întocmite de executorul judecătoresc, în termen de 15 zile de la data la care au aflat ori trebuie să afle despre aceste acte. Persoana poate fi repusă în termenul de contestare în condiţiile Codului de procedură civilă.

Cu referire la prevederile enunțate, instanța de recurs apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond, că executorul judecătoresc justificat a dispus confirmarea încheierii de transmiterea bunului în contul achitării datoriei, deoarece din materialele cauzei rezultă că procedura de executare silită, inclusiv măsura transmiterii bunului imobil în proprietatea creditorului, a fost realizată cu respectarea strictă a condițiilor de fond și de formă prevăzute de Codul de executare.

Colegiul constată, că licitația publică din 17 iulie 2024 a fost organizată în condițiile legii, cu respectarea cerințelor de publicitate și a termenelor procedurale, fiind stabilit un preț de pornire corespunzător valorii de piață a bunului, determinat în baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat. Faptul că la licitație nu s-a prezentat niciun participant a fost consemnat în mod corespunzător prin proces-verbal, iar licitația a fost declarată neavută loc în temeiul art. 139 alin. (1) lit. a) Cod de executare.

În aceste circumstanțe, creditorul Natalia Sinkovic a exercitat în mod legal dreptul conferit de art. 139 alin. (3) Cod de executare, solicitând în termenul legal preluarea bunului în contul achitării parțiale a datoriei, la prețul stabilit la licitație. Cererea creditorului a fost formulată în interiorul termenului de 5 zile prevăzut de lege, iar executorul judecătoresc a fost obligat să dea curs acesteia, neavând competența de a refuza transmiterea bunului în lipsa unor impedimente legale.

Instanța de recurs reține, că transmiterea bunului s-a realizat exclusiv în contul stingerii parțiale a creanței stabilite prin documentul executoriu, valoarea bunului fiind inferioară

cuantumului total al datoriei, iar creditorul a suportat integral cheltuielile de executare, conform borderoului de calcul anexat la dosar.

Argumentul recurentului potrivit căruia bunul imobil transmis ar constitui unica locuință a debitorului nu poate fi reținut, întrucât legislația execuțională nu instituie o interdicție absolută de urmărire silită a imobilelor cu destinație locativă, iar debitorul nu a probat existența unui regim juridic special de protecție aplicabil bunului respectiv, în condițiile expres prevăzute de lege.

Totodată, instanța apreciază că invocarea neconstituționalității instituției „vizei de domiciliu" este lipsită de relevanță juridică pentru soluționarea prezentei cauze, întrucât dreptul de proprietate asupra bunului urmărit silit rezultă din datele Registrului bunurilor imobile, iar nu din mențiunile privind domiciliul sau reședința debitorului. Or, obiectul controlului judecătoresc în procedura de confirmare a încheierii de transmitere a bunului îl constituie legalitatea actelor de executare și respectarea procedurii prevăzute de Codul de executare, și nu statutul locativ al debitorului.

Prin urmare, Colegiul constată că măsura transmiterii bunului în contul achitării datoriei reprezintă o ingerință prevăzută de lege, urmărește un scop legitim – realizarea dreptului creditorului recunoscut printr-un titlu executoriu și este proporțională cu scopul urmărit, nefiind de natură să aducă atingere nejustificată dreptului de proprietate al debitorului.

În aceste condiții, instanța de recurs reține că motivele invocate în cererea de recurs nu sunt întemeiate și nu răstoarnă concluziile instanței de fond, iar încheierea contestată a fost pronunțată cu respectarea normelor de drept material și procesual aplicabile.

Astfel, din considerentele menționate şi având în vedere că nu au fost constatate careva temeiuri de fapt şi de drept, doveditoare a ilegalității încheierii contestate şi care ar duce la casarea acesteia, Colegiul civil conchide de a respinge recursul ca neîntemeiat şi de a menține încheierea Judecătoriei Căușeni, sediul Anenii Noi din 26 februarie 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 către avocatul Vitalie Zama, în interesul Nataliei Mîndru.

Se menține încheierea Judecătoriei Căușeni, sediul Anenii Noi din 26 februarie 2025, adoptată în cauza civilă la contestația înaintată de avocatul Vitalie Zama, în interesul Nataliei Mîndru împotriva încheierii executorului judecătoresc Alexei Stolearenco din 29 iulie 2024 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei și demersul executorului judecătoresc Stolearenco Alexei cu privire la confirmarea încheierii nr. 035- 351/2022 din 29 iulie 2024 privind transmiterea în proprietatea creditorului Natalia Sinkovic a bunului imobil ce aparține debitorului Natalia Mîndru în contul achitării parțiale a datoriei în temeiul documentului executoriu nr. 2-287/21 din 21 septembrie 2021, emis de Judecătoria Anenii Noi, sediul Central.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Hristina Craveț

Roman Pascari