Dosarul nr. 2r-1776/25 (2-25111265-02-25r-11092025)
Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Culinca Eugenia

D E C I Z I E

16 octombrie 2025 mun. Chișinău

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

În componența:
Președintele completului, judecătorul Dimitriu Serghei
Judecătorii Badan-Melnic Eleonora și Gîrleanu Violeta

examinând fără participarea părților, recursurile declarate de creditorul S.R.L. „Transib Invest", reprezentat de avocatul Buciuceanu Sergiu și executorul judecătoresc Sărătură Nelea, împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, prin care s-a respins demersul înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest", Î.I. „Tanasev V", Grigoraș Gheorghe și Natalia Bușila, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valentina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025 privind transmiterea bunurilor imobile în contul achitării datoriei,

**C O N S T A T Ă :**

***Circumstanțele cauzei.***

La data de 30 iulie 2025, executorul judecătoresc Sărătură Nelea a înaintat instanței de judecată un demers, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest", Î.I. „Tanasev V", Gheorghe Grigoraș și Bușila Natalia, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valenina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025, privind transmiterea bunurilor imobile în contul achitării datoriei.

În motivarea demersului, executorul judecătoresc Nelea Sărătură a indicat că, în procedura executorului judecătoresc se află la executare documentului executoriu nr. 2-12346/2022 din 23.05.2023 emis de Judecătoria Chișinău sediul Centru privind încasarea de la Lupu Ivan în beneficiul S.R.L. „Transib Invest" a datoriei în sumă de 125 660 lei.

Menționează că, încheierea de intentare a fost expediată părților procedurii de executare. Debitorul Lupu Ivan a recepționat încheierea de intentare a procedurii de executare, fapt confirmat prin avizul de recepție nr. DS8010269179AS. Întru asigurarea executării titlului executoriu, în conformitate cu art. 63 Cod de executare au fost aplicate sechestru la conturile bancare și interdicție de înstrăinare a bunurilor imobile, ce aparțin debitorului Lupu Ivan. Debitorul Lupu Ivan s-a prezentat la biroul executorului judecătoresc la data de 06.03.2024, a făcut cunoștință cu dosarul de executare, i s-au adus la cunoștință drepturile și obligațiile prevăzute de art. 44 Cod de executare, a solicitat achitarea datoriei eșalonat, lunar, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. 067-275/23 din 06.03.2024. În acest sens i s-a eliberat contul, pentru achitarea eșalonată a datoriei, însă debitorul nu a achitat și nu achită datoria, din care cauză executorul judecătoresc a purces la executarea silită a documentului executoriu.

Afirmă că, în rezultatul investigațiilor s-a constatat că, debitorul Lupu Ivan nu dispune de mijloace bănești la conturi bancare, mijloace de transport nu au fost depistate, fiind anunțate în

căutare, deține cu drept de proprietate bunuri imobile: cu nr. cadastrale: *****; situate în *****. Executorul judecătoresc a notat că, întru urmărirea bunurilor imobile a emis dispoziția de evaluare, în conformitate cu art. 117 alin. (2) Cod de executare. Conform raportului de evaluare nr. 1006 din 17.10.2024 a fost stabilită valoarea de piață în sumă 96 100 lei a bunurilor imobile cu nr. cadastrale *****. Conform raportului de evaluare nr. 1007 din 17.10.2024 a fost stabilită valoarea de piață în sumă de 8 100 lei a bunului imobil cu nr. cadastral *****. Conform raportului de evaluare nr. 1008 din 17.10.2024 a fost stabilită valoarea de piață în sumă 2 700 lei a bunului imobil cu nr. cadastral *****. La data de 18.11.2024 a fost aplicat sechestrul pe bunurile imobile cu numerele cadastrale *****; situate în *****, fapt confirmat prin procesul-verbal de sechestru nr. 067-275/23 din 18.11.2024. Copia procesului-verbal de sechestru şi copia Rapoartelor de evaluare au fost expediate în adresa debitorului la data de 27.11.2024. Debitorul a recepționat procesul-verbal de sechestru şi copiile Raporturilor de evaluare la 04.12.2024, fapt confirmat prin avizul de recepție nr. DS8020192536AS. Dat fiind faptul că, procesul-verbal de aplicare a sechestrului nu a fost contestat, prin încheierea nr. 067-267/23 din 16.12.2024, s-a inițiat procedura de vânzare a bunurilor sechestrate.

Susține că, la data de 26.03.2025, creditorul urmăritor a înaintat cerere cu privire la organizarea licitației. În conformitate cu art. 133 Cod de executare s-au întreprins acţiunile premergătoare vânzării la licitație. Astfel, a fost înaintat demers la IP Cadastrul Bunurilor Imobile. Conform informației IP Cadastrul Bunurilor Imobile, bunurile imobile sunt urmărite şi de executorii judecătorești Guţu Vitalie, Caduc Maria şi Zamşa Valentina. În conformitate cu art. 31 alin.(1) Cod de executare, executorii judecătorești au fost somați, să se alăture la urmărirea bunurilor prin conexare. Executorul judecătoresc Guţu Vitalie s-a alăturat la executarea silită cu titlul executoriu nr. 2-1369/22 din 27.03.2023 emis de Judecătoria Hânceşti, sediul central privind încasarea de la Lupu Ivan în beneficiul Î.I. „Tanasev V.” a datoriei în sumă totală de 319 300 lei, anexând borderoul de calcul al cheltuielilor de executare nr. 021-952/2023 din 02.04.2025. Executorul judecătoresc Zamşa Valentina s-a alăturat la executarea silită cu titlul executoriu nr. 2-2149/23 din 19.04.2024 emis de Judecătoria Hânceşti, sediul central, privind încasarea de la Lupu Ivan în beneficiul lui Buşila Natalia a datoriei în sumă totală de 30 000 Euro şi 27 460 lei, anexând borderoul de calcul al cheltuielilor de executare nr. 004-748/25. Executorul judecătoresc Caduc Maria s-a alăturat la executarea silită cu titlul executoriu nr. 2-73/23 din 27.07.2023 emis de Judecătoria Hâncești, sediul central, privind încasarea de la Lupu Ivan în beneficiul lui Grigoraş Gheorghe a datoriei în sumă totală de 11 000 Euro şi 6 830 lei, anexând borderoul de calcul al cheltuielilor de executare nr. Q81-972/2024.

Notează executorul judecătoresc Sărătură Nelea că, la data de 07 aprilie 2025, a fost emisă încheierea privind organizarea licitației. Încheierea respectivă şi copia anunțului au fost expediate în adresa debitorului şi creditorilor urmăritori, care au fost recepționate. Pentru data de 30.04.2025, prin intermediul publicației în ziarul „Dreptul” nr. 13 (1040) din 11.04.2025, a fost anunțată licitația publică de vânzare a bunurilor imobile, după cum urmează: I lot - casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 60, 9 m.p., construită în anul 1959 cu un nivel, acoperișul ardezie, nuiele de lut, ferestre simple de lemn, încălzire cu sobă, bloc sanitar în curte, în stare nesatisfăcătoare şi construcție accesorie (magazie) cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 13 m.p., teren aferent pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa 12, 01 ari, forma relativ regulată, îngrădit cu gard de lemn şi poartă metalică, situat în ***** str. *****, prețul bunurilor fiind de 76 880 lei. Debitorul a refuzat a permite accesul la bun; al II-lea lot - teren agricol, extravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,1043 ha, amplasat în ***** în extravilanul localității, în masivul terenurilor agricole, prețul bunului constituie 6 480 lei; al III-

lea - teren agricol, extravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0, 0375 ha, amplasat în ***** în extravilanul localității, în masivul terenurilor agricole, prețul bunului constituie 2 160 lei. Dat fiind faptul că, la licitație nu s-a înregistrat nici un participant, s-a declarat că licitația nu a avut loc, fapt confirmat prin procesul-verbal nr. 067-275/23-1 din 30 aprilie 2025.

Accentuiază că, creditorul urmăritor, prin reprezentantul Buciuceanu Sergiu la 05.05.2025, a depus cerere cu privire la preluarea bunurilor imobile nevândute la licitație în contul creanței sale. La data de 05.06.2025, în conformitate cu art. 140 alin. (8) Cod de executare, creditorul urmăritor S.R.L. „Transib Invest" a transferat la contul special al executorului judecătoresc Sărătură Nelea, cheltuielile de executare, conform borderoului nr.067-275/23 din 26.05.2025, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 20 din 05.06.2025.

Remarcă executorul judecătoresc că, la data de 06.06.2025, în conformitate cu art. 140 alin. (9) Cod de executare, a emis încheierea nr. 067-267/23 privind transmiterea bunurilor imobile. Încheierea privind transmiterea bunurilor a fost expediată părților procedurii de executare, care au fost informați despre faptul că, încheierea va fi transmisă instanţei de judecată pentru confirmare, precum şi prevederile art. 142 Cod de executare cu privire la contestare. Părțile procedurii de executare nu au recepționat la încheierea de transmitere a bunului, scrisorile fiind returnate cu mențiunea „nereclamat", din care cauză executorul judecătoresc a întocmit anunțul pentru informare, publicând în Monitorul Oficial nr. 346-349 (9856-9859). La 01.07.2025 copia anunțului a fost expediată în adresa părților procedurii de executare (creditori, debitorul), care au recepționat scrisorile conform avizărilor de primire.

Comunică executorul judecătoresc că, licitația a fost numită în conformitate cu art. 129 alin. (3) Cod de executare, fiind respectat termenul de nu mai puțin 15 zile de la data anunțării organizării lor. Anunțul despre organizarea licitației, în conformitate cu art. 129 alin. (1) Cod de executare a fost afișat la sediul biroului executorului judecătoresc Sărătură Nelea. Totodată, atât debitorul Lupu Ivan cunoaşte despre intentarea procedurii de executare, toate actele emise de executorul judecătoresc au fost expediate şi recepționate de acesta, fapt confirmat prin avizele de recepție/primire. Totodată, şi creditorii urmăritori au fost informați despre organizarea licitației, fiind expediate în adresa acestora, actele emise de executorul judecătoresc cu privire la organizarea licitației, precum şi fiind publicate. Licitația a fost organizată şi desfăşurată în strictă conformitate cu legislația în vigoare.

Solicită executorul judecătoresc Sărătură Nelea, confirmarea încheierii nr. 067-275/23 din 06.06.2025 prin care s-a dispus transmiterea bunurilor imobile cu nr. cadastrale: *****, *****; *****; *****, *****, situate în *****, ce aparține debitorului Lupu Ivan, în proprietatea S.R.L. „Transib Invest".

***Soluția instanței de fond.***

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, demersul înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest", Î.I. Î.I. „Tanasev V.", Grigoraș Gheorghe și Natalia Bușila, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valentina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei, a fost respins ca neîntemeiat.

***Solicitarea recurentului.***

La data de 29 august 2025, S.R.L. „Transib Invest", reprezentat de avocatul Buciuceanu Sergiu, iar ulterior la data de 02 septembrie 2025, executorul judecătoresc Sărătură Nelea, au

contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii contestate și emiterea unei noi hotărâri de admitere a demersului înaintat.

***Termenul de declarare a recursului.***

În conformitate cu prevederile art. 425 CPC, „Termenul de declarare a recursului împotriva încheierii este de 15 zile de la comunicarea încheierii".

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, potrivit materialelor cauzei, încheierea instanței de fond din 15 august 2025 a fost expediată în adresa participanților la proces la data de 18 august 2025 (f.d.177), drept urmare, completul de judecată constată că, atât recurentul S.R.L. „Transib Invest", reprezentat de avocatul Buciuceanu Sergiu, cât și executorul judecătoresc Sărătură Nelea au depus recursurile în interiorul termenului legal de 15 zile de la comunicarea încheierii.

***Argumentele părților.***

*În motivarea recursului* S.R.L. „Transib Invest", reprezentat de avocatul Buciuceanu Sergiu, a reiterat argumentele indicate de către executorul judecătoresc Sărătură Nelea în demersul înaintat, invocând că, încheierea instanței de fond este una neîntemeiată, și pasibilă de a fi casată, cu emiterea unei noi decizii prin care demersul înaintat de către executorul judecătoresc Sărătură Nelea cu privire la transmiterea bunului în contul achitării datoriei, să fie admis integral.

Suplimentar a menționat că, la fel ca și ceilalți creditori din cadrul procedurii de executare, este de bună credință, iar executorul judecătoresc Sărătură Nelea a întreprins toate acțiunile legale în consecutivitatea lor până la expedierea demersului în instanța de judecată.

*În motivarea recursului* executorul judecătoresc Sărătură Nelea a indicat că, unicul motiv care a dus spre neconfirmarea transmiterii indicat de judecător este citat: *„Este important de subliniat că, bunul poate fi preluat de către creditor la prețul stabilit la licitație, acest aspect urmând a fi reflectat nemijlocit în încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului în contul datoriei".*

Susține executorul judecătoresc Sărătură Nelea că, nu este de acord cu motivul în cauză, deoarece a indicat în încheierea de transmitere că, debitorul Lupu Ivan, conform titlului executoriu nr. 2-12346/2022 din 23.05.2023 emis de Judecătoria Chișinău sediul Centru, are datorie față de creditorul S.R.L. „Transib Invest" în sumă totală de 125 660 lei, iar debitorul nu a achitat și nu achită datoria. În încheierea emisă de Judecătorul Culinca Eugenia, de asemenea se indică faptul că, *„debitorul Lupu Ivan nu a achitat și nu achită datoria, din care cauză executorul judecătoresc a purces la executarea silită a documentului executoriu".*

Susține că, în încheierea de transmitere a bunurilor a indicat la ce preț au fost scoase la licitație bunurile imobile ale debitorului: „I lot-casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 60,9 m.p., construită în anul 1959 cu un nivel acoperișul ardezie, nuiele de lut, ferestre simple de lemn, încălzire cu sobă, bloc sanitar în curte, în stare nesatisfăcătoare şi construcție accesorie (magazie) cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa 13 m.p., teren aferent pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa 12,01 ari, forma relativ regulată, îngrădit cu gard de lemn şi poartă metalică, situat în raionul ***** str. *****: Prețul bunurilor este de 76 880 lei. Debitorul refuză a permite accesul la bun; II lot - teren agricol, extravilan cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0, 1043 ha, amplasat în ***** în extravilanul localității, în masivul terenurilor agricole. Prețul bunului constituie 6 480 lei; III lot - teren agricol, extravilan cu nr. cadastral

*****, cu suprafaţa de 0, 0375 ha, amplasat în ***** în extravilanul localității, în masivul terenurilor agricole. Prețul bunului constituie 2 160 lei”.

Notează că, a fost indicată şi norma juridică, care permite preluarea bunurilor nevândute la licitație: „Potrivit art.139 alin.(3) Cod de Executare al RM: „în cazul în care s-a declarat că licitația nu a avut loc din motivele indicate la alin. (1) lit. a)-c) din prezentul articol, creditorul este în drept să preia bunurile la prețul stabilit la licitație. Creditorul gajist are dreptul preferențial de a primi bunul gajat. Creditorul care a solicitat primirea bunului în contul achitării datoriei este obligat să restituie suma ce depășește valoarea creanțelor sale”. Prin urmare, executorul judecătoresc la emiterea încheierii de transmitere a respectat, elementele esențiale ale conținutului încheierii, prevăzute de art. 66 alin. (1) Cod de executare, (inclusiv prevederile prevăzute la lit. e) motivele, care au determinat adoptarea încheierii şi legea care a fost aplicată la adoptare).

Afirmă că, în încheierea de transmitere este indicată suma datoriei, precum şi că debitorul nu a achitat datoria şi prețul bunurilor stabilit la licitație. Nu în ultimul rând, menționează că, debitorului în cadrul procedurii de executare, i s-a propus a achita eșalonat datoria, însă debitorul nu a achitat nici un leu din momentul emiterii hotărârii (23.05.2023) până în prezent. Neconfirmarea încheierii de transmitere, duce la cheltuieli de executare suplimentare, cum ar fi publicarea anunțurilor (care sunt costisitoare), organizarea licitației repetate, expedierea scrisorilor, etc...

*La data de 10 octombrie 2025, debitorul Lupu Ivan a depus referință* pe marginea cererilor de recurs înaintate, solicitând respingerea cererilor de recurs înaintate.

Menționează că, din încheierea de transmitere și demers, nu urmează care este datoria sa la data transmiterii. Prin actul de conexare, executorul judecătoresc Sărătură Nelea a constatat faptul alăturării la procedura de executare a executorilor judecătorești Guţu Vitalie, Caduc Maria, Nistor Valerian şi Zamşa Valentina, drept urmare sunt prezenți încă patru Creditori în cadrul procedurii de executare cu o sumă cu mult mai mare decât cea a creditorului S.R.L. „ Transib Invest”, și anume, la caz, suma de 125 660 lei, drepturile cărora au fost lezate prin transmiterea a tuturor bunurilor deținute de către Lupu Ivan dispuse spre vânzare la licitație, doar către creditorul S.R.L. „Transib Invest”, iar comunicarea încheierii de transmitere către părțile procedurii de executare s-a returnat cu mențiunea ”nereclamat”. Drept urmare, stingerea obligației față de S.R.L. „Transib Invest” prin licitație ar fi fost posibilă, cu excepția cazului când bunul pasibil de a fi transmis creditorului, ar fi fost asigurat pentru o eventuală obligație şi nu este urmărit de către alți creditori. Concomitent, menționează că dreptul S.R.L. „Transib Invest” în calitate de creditor de a obține bunurile imobile în proprietate, este imperativ cu obligaţia ca să se prevadă cuantumul obligației care se stinge, ceea ce lipsește în materialele dosarului.

***Aprecierea instanţei de recurs.***

Analizând motivele invocate în recurs, în cumul cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră recursurile întemeiate şi pasibile de admitere, cu casarea încheierii contestate, soluționând prin decizie problema în fond, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 423 alin. (1) din Codul de procedură civilă, „(1) Încheierea dată în primă instanţă poate fi atacată cu recurs, separat de hotărâre, de către părţi şi de ceilalți participanți la proces în cazurile prevăzute de prezentul cod şi de alte legi, precum şi în cazurile în care încheierea face imposibilă desfășurarea de mai departe a procesului”.

În conformitate cu art. 424 alin. (1) din Codul de procedură civilă, „Curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii”.

Potrivit prevederilor art. 426 alin. (3) din Codul 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 conformitate cu art. 427 lit. c) din Codul 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, soluționând prin decizie problema respectivă.*

Pentru a ajunge la această concluzie instanța de recurs reține următoarele argumente de fapt și de drept.

În speță se constată că, la data de 30 iulie 2025, executorul judecătoresc Sărătură Nelea a înaintat instanței de judecată un demers, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest”, Î.I. „Tanasev V”, Gheorghe Grigoraș și Bușila Natalia, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valenina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025, privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, demersul înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest”, Î.I. „Tanaev V”, Grigoraș Gheorghe și Natalia Bușila, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valentina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei, a fost respins ca neîntemeiat.

La data de 29 august 2025, S.R.L. „Transib Invest”, reprezentat de avocatul Buciuceanu Sergiu, iar ulterior la data de 02 septembrie 2025, executorul judecătoresc Sărătură Nelea, au contestat cu recurs încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, solicitând admiterea acestuia, casarea încheierii contestate și emiterea unei noi hotărâri de admitere a demersului înaintat.

Instanța de fond, la emiterea soluției privind respingerea demersului înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea cu privire la transmiterea bunului în contul stingerii datoriei, a constatat modul de desfășurare a procedurii de executare și actele care au precedat emiterea de către executor a încheierii de transmitere a bunurilor imobile ale debitorului Lupu Ivan în proprietatea creditorului S.R.L. „Transib Invest”.

Astfel, prima instanță a constatat corect situația de fapt, conform căreia s-au confirmat circumstanțele expuse în cadrul demersului executorului judecătoresc, ce țin de legalitatea procedurii de transmitere, în partea actelor procedurale care au precedat încheierea de transmitere a bunurilor imobile creditorului.

Concomitent, drept temei de respingere a demersului, a constituit faptul că bunul poate fi preluat de către creditor *la prețul stabilit la licitație*, acest aspect urmând a fi reflectat nemijlocit în încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului în contul datoriei. La caz, cu privire la acest aspect prima instanţă a indicat că, atât din demersul înaintat de executorul judecătoresc Nelea Sărătură cu privire la confirmarea încheierii din 6 iunie 2025 privind transmiterea bunurilor imobile în proprietatea creditorului „Transib Invest” SRL în contul achitării datoriei, cât și din încheierea acestuia din 6 iunie 2025, nu urmează care este datoria lui Lupu Ivan la data transmiterii bunurilor imobile din speță, iar executorul judecătoresc, solicitând constatarea legalității transmiterii bunurilor, nu a indicat suma datoriei, limitându-se la a indica

„Se transmit bunurile imobile cu nr. cadastrale: *****, *****; *****; *****, *****, situate în *****, ce aparţin debitorului Lupu Ivan, în proprietatea „Transib Invest” SRL…”

Reținând cele constatate supra în raport cu normele legale relevate, prima instanță a conchis încălcarea derulării procedurii de executare de către executorul judecătoresc, fapt ce a apreciat că constituie temei de respingere a demersului de confirmare a încheierii din 6 iunie 2025 privind transmiterea bunurilor imobile cu nr. cadastrale: *****, *****; *****; *****, *****, situate în *****, ce aparţin debitorului Lupu Ivan în proprietatea creditorului „Transib Invest” SRL.

Verificând legalitatea şi temeinicia încheierii instanţei ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererile de recurs şi obiecțiile la recursuri din cadrul referinței, materialul probator anexat, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că, soluția instanţei de fond este una neîntemeiată, în coraport cu normele de drept aplicabile, raportate la situația de fapt și obiectul cererii din speță.

*În conformitate cu art. 136 Cod de executare:*

(1) În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului adjudecat la licitaţie trebuie să fie supus înregistrării de stat, executorul judecătoresc, după ce întocmeşte procesul-verbal al licitaţiei, transmite instanţei de judecată în a cărei circumscripţie se află sediul biroului său copia de pe procedura de executare pentru confirmarea procesului-verbal al licitaţiei.

(2) În termen de 5 zile de la primirea copiei de pe procedura de executare, judecătorul constată legalitatea desfăşurării licitaţiei, pronunţînd în acest sens o încheiere motivată. Prin aceeaşi încheiere judecătorul dispune anularea măsurilor de asigurare a acţiunii aplicate asupra bunului vîndut la licitaţie, dacă acestea există.

*În conformitate cu art. 139 Cod de executare:*

(1) Se declară că licitaţia nu a avut loc în cazul în care:

a) nu s-au înregistrat cel puţin 2 participanţi.

(3) În cazul în care s-a declarat că licitaţia nu a avut loc din motivele indicate la alin.(1) lit.a)–c) din prezentul articol, creditorul este în drept *să preia bunurile la preţul stabilit la licitaţie.*

*În conformitate cu art. 140 Cod de executare:*

(1) Dacă, în decurs de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei, creditorul nu solicită preluarea bunurilor, se organizează licitaţie repetată în condiţiile prezentului cod.

(3) Dacă se declară că licitaţia repetată nu a avut loc, creditorul este în drept să preia bunurile în contul achitării creanţei, *la preţul iniţial stabilit la ultima licitaţie*.

(4) Dacă la bunurile nevîndute la licitaţia repetată pretind mai mulţi creditori, acestea se vor transmite în ordinea de satisfacere a creanţelor, stabilită de prezentul cod.

(5) Dacă nu există creanţe care trebuie satisfăcute în primul rînd, de dreptul preferenţial dispune creditorul la al cărui demers au fost sechestrate bunurile, apoi creditorul care a avansat cheltuielile de executare pentru urmărirea acestui bun.

(6) În cazul în care creditorii se află în situaţii egale, problema se rezolvă prin tragere la sorţi.

(7) În cazul în care creditorul care a solicitat să-i fie transmise bunurile nu se prezintă nemotivat la data stabilită de executorul judecătoresc sau refuză primirea lor, bunurile sînt propuse unui alt creditor, conform ordinii stabilite, iar dacă nu există alţi creditori, bunurile sînt vîndute prin alte modalităţi prevăzute de prezentul cod ori sechestrul se ridică dacă cheltuielile de executare sînt achitate integral.

(9) Transmiterea bunului se dispune prin încheiere a executorului judecătoresc. În cazul transmiterii în contul achitării datoriei a bunurilor dreptul de proprietate asupra cărora este supus înregistrării de stat, încheierea executorului judecătoresc de transmitere a bunului se confirmă de instanţa de judecată, conform procedurii stabilite la art.136 din prezentul cod. Încheierea instanţei de judecată prin care se constată legalitatea transmiterii bunului serveşte temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate pe numele creditorului care a preluat bunul în contul achitării creanţei.

Astfel, prevederile art. art. 139 al. (3), 140 al. (1, 2) Cod de Executare, prevăd dreptul creditorului, în situația în care în decurs de 5 zile de la data desfăşurării licitaţiei, să solicite preluarea bunurilor, la *preţul iniţial stabilit la licitaţie*.

Contrar concluziilor primei instanțe, reiterate în obiecțiile la recursuri din referința debitorului, în cadrul încheierii de transmitere a bunurilor din 06.06.2025, anume în partea motivată a încheierii (f. d. 152 verso), au fost indicate prețurile cu care au fost scoase la licitație cele 3 loturi de bunuri, precum și subsecvent prevederile art. 139 al. (3) Cod de executare care prevăd transmiterea la prețul stabilit la licitație, fiind indicate prețurile: I-ul lot, prețul bunurilor fiind de 76 880 lei; al II-lea lot - 6 480 lei și al III-lea lot 2 160 lei.

Astfel, neindicarea expresă a prețului cu care s-au transmis bunurile în încheierea executorului, în condițiile în care în conținutul actului de transmitere a acestora, act care constituie obiectul de verificare al instanței de judecată, sunt indicate sau rezultă aceste elemente – se apreciază de instanța de recurs ca un aspect formal, aceste elemente de procedură formale nefiind în măsură de a pune la îndoială legalitatea încheierii de transmitere a bunurilor, în sensul art. art. 65 al. (2), 163 al. (3) Cod de Executare.

De asemenea, nu se atestă că executorul nu ar fi dedus suma cu care au fost transmise bunurile, din datoria care ar fi rămas neexecutată de debitor, în cadrul procedurii de executare.

Astfel, instanța de recurs apreciază ca fiind justificate și incidente speței, criticele formulate în recursuri, apreciindu-se temeinicia acestora.

Concomitent, și din aceleași considerente, nu pot fi reținute argumentele din referință precum că nu este indicată datoria debitorului la data transmiterii bunurilor, deoarece din conținutul încheierii de transmitere a bunurilor din 06.06.2025, este indicată datoria debitorului Lupu Ivan față de SRL ”Transib Invest”, în baza titlului executoriu nr. 2-12346/2022 din 23.05.2023, în mărime de 125 660 lei, și faptul că debitorul nu execută documentul (f. d. 152). De asemenea, debitorul nu contestă cele enunțate de executor, în referința sa neindicînd că ar fi efectuat careva achitări.

La fel, nu pot fi reținute argumentele din referință precum că prin restituirea înștiințărilor către părțile procedurii de executare, cu mențiunea ”nereclamat”, ar putea fi lezate interesele celorlalți creditori, or, din materialele dosarului rezultă că ceilalți 3 creditori au fost informați despre faptul că licitația din 30.04.2025 nu a avut loc, și că la 05.05.2025 a fost depusă cererea de preluare a bunurilor de creditorul SRL ”Transib Invest”, la 04 iulie 2025 fiind informați inclusiv creditorii, atît poștal cît și prin Monitorul Oficial cu privire la faptul că licitația nu a avut loc și bunurile au fost transmise prin încheierea din 06.06.2025 către SRL ”Transib Invest”, precum și cu privire la depunerea demersului în instanță pentru confirmare (f. d. 142-161). Într-adevăr, o parte din comunicările poștale ale executorului către ceilalți creditori au fost recepționate, iar altă parte nu au fost reclamate, ceea ce nu duce la nevalabilitatea actelor executorului, nefiind indicate care alte modalități de înștiințare ar fi fost disponibile și nu ar fi fost efectuate de executor.

Reieșind din cele expuse mai sus, Completul judiciar apreciază ca fiind eronată concluzia primei instanței de respingere a demersului înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea cu privire la transmiterea bunului în contul achitării datoriei, ajungînd la concluzia de a admite recursurile declarate de S.R.L. „Transib Invest” și executorul judecătoresc Sărătură Nelea, a casa încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, soluționând problema în fond, prin admiterea demersului înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275/23 din 06 iunie 2025.

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

**D E C I D E :**

Se admit recursurile declarate de S.R.L. „Transib Invest”, reprezentat de avocatul Buciuceanu Sergiu și executorul judecătoresc Sărătură Nelea.

Se casează Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 15 august 2025, emisă la demersul înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest”, Î.I. „Tanasev V”, Grigoraș Gheorghe și Natalia Bușila, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valentina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025 privind transmiterea bunurilor imobile în contul achitării datoriei, şi se soluționează problema în fond prin decizie.

Se admite demersul înaintat de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, cu participarea creditorilor S.R.L. „Transib Invest”, Î.I. „Tanasev V”, Grigoraș Gheorghe și Natalia Bușila, debitorul Lupu Ivan și executorii judecătorești Guțu Vitalie, Zamșa Valentina și Caduc Maria, cu privire la confirmarea încheierii nr. 067-275 din 06 iunie 2025 privind transmiterea bunului în contul achitării datoriei.

Se confirmă încheierea nr. 067-275/23 din 06 iunie 2025 emisă de executorul judecătoresc Sărătură Nelea, prin care s-a dispus: „Se transmite bunurile imobile cu nr. cadastrale: *****, *****; *****; *****, *****, situate în *****, ce aparțin debitorului Lupu Ivan, în proprietatea S.R.L. „Transib Invest”, IDNO 11008600004881, cu sediul în orașul Orhei str. 1 Mai nr. 55, of. 15”.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul Dimitriu Serghei

Judecătorii Badan-Melnic Eleonora

Gîrleanu Violeta