Dosarul Nr.2-350/24

Î N C H E I E R E

15 mai 2025 *mun.Soroca*

Judecătoria Soroca, sediul Central

Instanța în componența:

Președintelui de ședință: V.Belous

Grefierului: M.Popovschi

examinând în ședință publică cauza civilă la contestația înaintată de Deșan Eugenia împotriva lui Lupu Iurie, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Plitoc Serghei și Consiliul municipal Soroca, privind anularea încheierii de organizare a licitației publice,

A S T A B I L I T :

La 24.04.2024, Deșan Eugenia a înaintat o contestație împotriva lui Lupu Iurie, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Plitoc Serghei, solicitând anularea încheierii executorului judecătoresc din 09.04.2024 privind organizarea licitației publice pentru realizarea bunurilor imobile, situate în mun.Soroca, str.Renașterii 90, numerele cadastrale 7801105.051.01, 7801105.051.02, 7801105.051.03.

În motivarea contestației, Deșan Eugenia a susținut că nu este de acord cu încheierea privind organizarea licitației publice din 09.04.2024, emisă de executorul judecătoresc Plitoc Serghei, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

Ea a precizat că la 28.02.2022 a fost pornită procedura de executare nr.050-1546/24, în temeiul titlului executoriu nr.2-803/20 din 23.02.2021 emis de Judecătoria Soroca, privind încasarea unei datorii în sumă de 21040,29 euro și 10967 lei în favoarea creditorului Lupu Iurii. Pentru asigurarea executării, la 12.10.2022 s-a întocmit un proces-verbal de aplicare a sechestrului asupra bunului imobil - o casă de locuit și construcții accesorii situate în mun.Soroca, str.Renașterii 90, cu suprafețele și numerele cadastrale corespunzătoare. Terenul pe care se află aceste construcții aparține administrației publice locale.

La 09.01.2023, Camera de Comerț și Industrie Soroca a efectuat evaluarea imobilului, stabilind valoarea acestuia la 731000 lei. Contestatoarea a afirmat că nu a fost înștiințată despre această evaluare de către executorul judecătoresc, aflând despre valoarea bunului abia la 16.04.2024, din încheierea privind organizarea licitației, recepționată prin poștă. Întrucât nu a fost informată din timp, nu a avut posibilitatea de a angaja un evaluator profesionist.

Deșan Eugenia nu a fost de acord cu prețul stabilit, considerând că imobilul valorează mai mult, deoarece nu s-au inclus în evaluare două construcții accesorii noi (de 50 m.p. și 15 m.p.), precum și două sobe construite în interior. A afirmat că executorul a avut acces la imobil și a realizat fotografii ale încăperilor.

A susținut că evaluarea a fost superficială și a solicitat desemnarea unui evaluator profesionist care să stabilească un preț real. A menționat că, având o

vârstă înaintată și probleme de sănătate, imobilul în cauză este singura sa locuință, în care a investit semnificativ.

Prin urmare, a solicitat anularea încheierii executorului judecătoresc Plitoc Serghei din 09.04.2024 privind organizarea licitației publice.

Creditorul-pârât Lupu Iurie în ședința de judecată, la examinarea fondului nu a fost prezent și nu a adus la cunoștința instanței motivele neprezentării.

Potrivit art.163 alin.(1) din Codul de executare, executorul judecătoresc atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu este obligat, dacă sunt întrunite condițiile art.119 din Codul de procedură civilă nr.225/2003, să prezinte instanței de judecată copia certificată a procedurii de executare și să dea explicații scrise referitoare la actele contestate.

Executorul judecătoresc a prezentat instanței raportul de evaluare deplin concret și complet asupra bunurilor expuse la licitație, la fel a prezentat copiile materialelor din procedura executorie și referința în scris referitoare la contestația în cauză.

Executorul a menționat că, la data de 28.02.2022, la cererea creditorului Lupu Iurie, a fost inițiată executarea silită în temeiul titlului executoriu nr.2-803/20 din 23.02.2021, emis de Judecătoria Soroca, privind încasarea sumei de 21040,29 euro și 17763,42 lei de la Deșan Eugenia și Deșan Ana. A fost emisă încheierea de intentare a procedurii de executare nr.050-2181/22, expediată prin poștă și recepționată la 02.03.2022, conform avizului semnat de Deșan Eugenia.

Întrucât debitorul nu s-a prezentat pentru stabilirea modalității de plată, au fost expediate, la 29.03.2022, o citație repetată și încheierea privind aplicarea interdicției asupra bunurilor imobile ale debitorului, primite la 31.03.2022.

La 01.08.2022, Deșan Eugenia s-a prezentat la biroul executorului, a luat cunoștință și a semnat documentele, angajându-se să efectueze plăți parțiale a datoriei, care însă nu au fost realizate. Drept urmare, la 04.10.2022 s-a întocmit un proces-verbal la domiciliul debitorului, în care s-a menționat posibilitatea aplicării sechestrului în caz de neexecutare a obligației.

La 12.10.2022 a fost aplicat sechestru asupra imobilului din mun.Soroca, str.Renașterii 90, notificarea fiind recepționată de debitor la 14.10.2022. Ulterior, la cererea creditorului din 29.12.2022, s-a solicitat evaluarea imobilului, conform art.117 Cod de executare. Evaluarea, efectuată de evaluatorul Teodor Cilipic din cadrul CCI Soroca, a stabilit valoarea de piață a imobilului la 731000 lei, conform art.59 Cod de executare.

Citații privind evaluarea și inițierea licitației au fost expediate la 23.01.2023 și 07.04.2023, dar nu au fost recepționate, fiind returnate cu mențiunea ”nereclamat”. La 17.05.2023 s-a efectuat o nouă vizită la domiciliul debitorului, însă aceasta nu a fost găsită.

La 09.06.2023, în Monitorul Oficial a fost publicată informarea privind evaluarea imobilului. Ulterior, prin încheierea din 09.04.2024 s-a dispus organizarea licitației publice la 10.05.2024. Notificarea a fost expediată și recepționată de debitor la 16.04.2024, conform avizului poștal, dar nu a fost contestată în termenul legal de 10 zile prevăzut de art.66 și 67 Cod de executare.

În aceste condiții, executorul judecătoresc Plitoc Serghei a solicitat respingerea contestației formulate de Deșan Eugenia împotriva creditorului Lupu Iurie și a încheierii privind organizarea licitației publice din 09.04.2024. Ulterior, prin cerere a cerut să fie examinată cauza în lipsa sa.

Din materialele cauzei rezultă că, la data de 24.04.2024, debitoarea Deșan Eugenia a depus contestație împotriva încheierii executorului judecătoresc Plitoc Serghei, prin care s-a dispus organizarea unei licitații publice pentru valorificarea imobilului situat în mun.Soroca, str.Renașterii 90, având numerele cadastrale 7801105.051.01, 7801105.051.02, 7801105.051.03.

Deșan Eugenia a susținut, în esență, că încheierea contestată este ilegală și neîntemeiată, invocând lipsa informării cu privire la evaluarea bunului și caracterul superficial al acesteia, precum și faptul că nu a fost inclusă în evaluare toată suprafața construită și toate dotările interioare ale imobilului. A mai menționat că imobilul reprezintă unica sa locuință și că, fiind în etate și având probleme de sănătate, nu a avut posibilitatea să obțină un raport propriu de evaluare.

Creditorul Lupu Iurie și intervenienții nu s-au prezentat la ședința de judecată și nu au indicat motivele absenței, cauza fiind examinată în lipsa acestora, în conformitate cu art.100 alin.(3) Cod de procedură civilă.

Executorul judecătoresc a prezentat în instanță copia dosarului execuțional și explicații scrise, susținând legalitatea demersurilor întreprinse în procedura de executare și a evaluării efectuate.

Din actele dosarului, instanța reține că prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 26.06.2024 contestația a fost respinsă, însă decizia a fost casată integral de către Curtea de Apel Bălți prin decizia din 10.12.2024, cauza fiind trimisă spre rejudecare.

Curtea de Apel a constatat că raportul de evaluare era incomplet și că debitoarea nu a fost informată în mod corespunzător cu privire la conținutul evaluării, nefiindu-i astfel oferită real posibilitatea de a contesta sau contracara acea evaluare printr-un raport propriu.

Ulterior, prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 23.04.2025, în proces a fost introdus Consiliul municipal Soroca ca intervenient accesoriu, având în vedere că terenul pe care este amplasat imobilul aparține administrației publice locale și hotărârea ce urmează a fi pronunțată poate afecta modul de folosință a acestuia.

În cadrul rejudecării, nu a fost prezentat un raport de evaluare suplimentar din partea debitoarei, deşi acesteia i s-a oferit posibilitatea în acest sens. De asemenea, instanţa a constatat că evaluarea efectuată de CCI Soroca a respectat prevederile Codului de executare, iar notificările privind procedura au fost comunicate cu respectarea dispoziţiilor legale, chiar dacă debitoarea nu a reclamat corespondenţa sau nu a răspuns la timp.

Potrivit art.161 alin.(1) Cod de executare, actele de executare întocmite de executorul judecătoresc sau acţiunile/inacţiunea acestuia pot fi contestate de către părţi şi de alţi participanţi la procesul de executare.

Potrivit art.163 alin.(1), (2), (4) Cod de executare, reclamaţiile din cererea privind contestarea actelor de executare întocmite de executorul judecătoresc sau a acţiunilor/inacţiunii acestuia se înaintează împotriva creditorului sau debitorului. Cererea se judecă în condiţiile Codului de procedură civilă. Executorul judecătoresc atras din oficiu în calitate de intervenient accesoriu este obligat să prezinte instanţei de judecată copia certificată a procedurii de executare şi să dea explicaţii scrise referitoare la actele contestate. În cazul contestării actului întocmit de executorul judecătoresc, sarcina probaţiunii este pusă în seama reclamantului. Încheierea instanţei de fond poate fi atacată cu recurs.

Reieşind din cele constatate, instanţa concluzionează, că debitoarea a formulat contestaţia bazându-se în esenţă pe motive formale.

Împrejurările cauzei demonstrează, că de la data emiterii titlului executoriu şi până la moment s-a scurs o perioadă foarte îndelungată de timp, iar debitoarea nu a întreprins acţiuni pentru executarea benevolă sau concilierea cu creditorul.

În speţă, deşi Curtea de Apel a constatat nereguli în comunicarea evaluării, la rejudecare debitoarea nu a folosit dreptul oferit de instanţă de a depune o evaluare alternativă. Mai mult, nu au fost prezentate probe concludente care să combată valoarea stabilită prin raportul existent.

Instanţa reiterează că executarea silită a fost declanşată în anul 2022, iar până în prezent debitoarea nu a întreprins acţiuni reale de executare benevolă sau achitare a creanţei.

Contestaţia înaintată de către Deşan Eugenia vizează anularea încheierii executorului judecătoresc Plitoc Serghei din 09.04.2024 privind organizarea licitaţiei publice a bunului imobil situat în mun.Soroca, str.Renaşterii 90, identificat prin numerele cadastrale 7801105.051.01, 7801105.051.02, 7801105.051.03.

Instanţa reţine că procedura de executare a fost iniţiată la 28.02.2022 în temeiul titlului executoriu nr.2-803/20 emis la 23.02.2021 de Judecătoria Soroca, la solicitarea creditorului Lupu Iurie, pentru recuperarea unei datorii în sumă de 21040,29 euro şi 10967 lei.

Executorul judecătoresc, conform dispozițiilor Codului de executare, a întreprins măsurile necesare pentru aplicarea sechestrului și organizarea licitației publice, respectând obligațiile legale privind notificarea părților. Deși contestatoarea invocă faptul că nu a fost informată despre evaluarea imobilului, din probele administrate rezultă că notificările au fost expediate în repetate rânduri, inclusiv prin publicare în Monitorul Oficial, dar fie nu au fost reclamate, fie nu au fost recepționate din culpa debitoarei. Mai mult, acest fapt s-a epuizat la moment, având în vedere că de la pronunțarea deciziei Curții de Apel Bălți din 10.12.2024, Deșan Eugenia cunoștea deja toate circumstanțele cazului.

Totodată, instanța observă că, urmare a casării încheierii anterioare de către Curtea de Apel Bălți prin decizia din 10.12.2024, a fost oferită părții contestatoare posibilitatea de a solicita o nouă evaluare sau de a prezenta un raport propriu. Cu toate acestea, la rejudecare, Deșan Eugenia nu a prezentat un raport alternativ de evaluare și nici nu a probat că prețul stabilit ar fi vădit disproporționat ori prejudiciabil.

În ceea ce privește evaluarea efectuată de către Camera de Comerț și Industrie Soroca, instanța constată că documentul a fost prezentat în volumul său deplin, acesta nu a fost contrazis printr-un alt raport tehnic ori expertiză independentă. Mai mult, prețul de evaluare stabilit (731000 lei) nu se dovedește a fi manifestat disproporționat în raport cu situația imobilului, în lipsa unor dovezi contrare.

Argumentele debitoarei privind starea de sănătate, vârsta înaintată și lipsa de informare nu pot conduce, în sine, la anularea actului de executare în lipsa unor încălcări grave de procedură sau a unor probe care să infirme legalitatea și temeinicia încheierii atacate.

Instanța reține că debitoarea a fost informată cu privire la dreptul de a contesta evaluarea și de a solicita o reevaluare, dar nu a făcut uz de acest drept în termen rezonabil. Nici în cursul rejudecării cauzei nu a fost depus un raport alternativ sau solicitată o expertiză judiciară.

Prin urmare, instanța constată că încheierea din 09.04.2024 a fost emisă în condițiile legii, în baza unui raport de evaluare valabil, iar contestația formulată nu se întemeiază pe probe solide care să justifice anularea actului de organizare a licitației publice.

Deci, instanța de judecată conchide că contestația nu este susținută de probe obiective și suficiente, actul contestat a fost emis cu respectarea procedurilor legale, debitorului i-a fost oferit dreptul de a contesta evaluarea și de a prezenta dovezi contrare, însă nu a valorificat acest drept.

Instanța de judecată reținând motivele indicate supra, ajunge la concluzia că cererea lui Deșan Eugenia împotriva lui Lupu Iurie despre contestarea încheierii executorului judecătoresc Plitoc Serghei din 09.04.2024 privind organizarea licitației publice, urmează a fi respinsă.

Călăuzindu-se de prevederile art.161-163 Cod de executare, art.269-270 Codului de procedură civilă, instanța de judecată

D I S P U N E :

Contestația înaintată de Deșan Eugenia împotriva lui Lupu Iurie, intervenienți accesorii executorul judecătoresc Plitoc Serghei și Consiliul municipal Soroca, privind anularea încheierii de organizare a licitației publice din 09.04.2024, se respinge ca neîntemeiată.

Încheierea poate fi atacată cu recurs la Curtea de Apel Nord în termen de 15 zile, prin intermediul Judecătoriei Soroca.

Președintele de ședință
Judecătorul *V.Belous*