Instanța de fond: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Liudmila Holevițcaia
Dosarul nr. 2r-2999/25
(2-24111206-02-25r-25112024)

D E C I Z I E

19 ianuarie 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 Serghei Dimitriu

examinând fără participarea părților, recursul declarat de către recursul declarat de către Tudor Capșa,

împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 noiembrie 2025, prin care s-a respins contestația,

în cauza civilă, la contestația înaintată de Tudor Capșa către Ion Balaban, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Svetlana Guțu privind contestarea actelor executorului judecătoresc,-

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

La 27.09.2024 Tudor Capșa s-a adresat în judecată cu contestație către Ion Balaban, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Svetlana Guțu, concretizată prin cererea din 10.10.2024, prin care a solicitat: - anularea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul central din 06.01.2017(dosarul nr.2-4264/16) privind aplicarea sechestrului și interdicției de înstrăinare asupra cotei parte de ¾ pe numele lui Ion Balaban din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1 ca fiind contrară legii; - anularea încheierii nr.019A-01/17 din 16.01.2017, emisă de către fostul executor judecătoresc Nicolae Pașa privind aplicarea sechestrului asupra cotei parte în mărime de ¾ pe numele debitorului Balaban Ion din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1 ca fiind contrară legii; - anularea notei Biroului executorului judecătoresc Svetlana Guțu din 28.08.2024 ca act contrar legii.

În motivarea contestației s-a indicat, că, urmare a cererilor de chemare în judecată depuse de Tudor Capșa au fost anulate integral toate actele administrative privind privatizarea ilegală a apartamentului nr.14 din str.Nicolai Zelinski, 6/1, mun.Chișinău.

Prin hotărârea definitivă și irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21.12.2023(dosarul nr.2-5639/19), s-a decis: - constatarea nulității absolute a contractului

de vânzare-cumpărare a imobilului nr.14, situat pe str.N.Zelinski, 6/1, mun.Chișinău, cu numărul cadastral *****, încheiat la 23.10.2015 între vânzătorul Capșa Liudmila și cumpărătorul Balaban Ion; - rectificarea conținutului Registrului bunurilor imobile pentru încăperea cu numărul cadastral *****, mun.Chișinău, situat pe str.N.Zelinski, 6/1, mun.Chișinău, cu radierea dreptului de proprietate asupra imobilului deținut – cota parte ¾ de Balaban Ion(...).

Explică, că în baza respectivului act judecătoresc, pe data de 28.08.2024 a depus la biroului executorului judecătoresc Svetlana Guțu cererea scrisă în vederea ridicării/scoaterii sechestrului aplicat prin încheierea nr.019A-01/17 din 16.01.2017.

Pe data de 10.09.2024, a recepționat de la oficiul poștal nota executorului judecătoresc Svetlana Guțu din 28.08.2024, prin care cererea lui Tudor Capșa a fost respinsă, pe motiv că nu este de competența executorului judecătoresc.

Poziția instanței de fond:

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 noiembrie 2025, s-a respins ca inadmisibilă contestația depusă de Tudor Capșa, în partea anulării încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul central din 06.01.2017(dosarul nr.2-4264/16) privind aplicarea sechestrului și interdicției de înstrăinare asupra cotei parte de ¾ pe numele lui Ion Balaban din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1.

S-a respins ca tardivă contestația depusă de Tudor Capșa, în partea anulării încheierii nr.019A-01/17 din 16.01.2017, emisă de către fostul executor judecătoresc Nicolae Pașa privind aplicarea sechestrului asupra cotei parte în mărime de ¾ pe numele debitorului Ion Balaban din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1.

S-a respins ca neîntemeiată contestația depusă de Tudor Capșa, în partea anulării notei Biroului executorului judecătoresc Svetlana Guțu din 28.08.2024.

Solicitarea recurentului:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 8 noiembrie 2024, Tudor Capșa, a declarat recurs împotriva încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 noiembrie 2025.

Argumentele părților:

În argumentarea poziției sale recurentul a indicat, că concluzia formulată de instanţa de fond, precum că subsemnatul/recurentul Tudor Capșa ar fi avut cândva sau acum calitatea de participant la procesul de judecată în cadrul dosarului nr.2-4264/16- este totalmente eronată şi contrară legii, deoarece acesta niciodată nu a fost implicat ca participant în procesul de examinare a dosarului nr.2-4264/16, fapt ce rezultă din înseşi conținutul încheierii irevocabile a Judecătoriei Chişinău, sediul Central din 06.01.2017, în baza căreia a fost emisă ulterior de către executorul judecătoresc Pașa Nicolae încheierea sa cu nr.019A01/17 din 16.01.2017, din conţinutul căreia rezultă univoc că în calitate de participanți în cadrul dosarului nr.2- 4264/16 sunt implicate trei persoane și anume:

SA,,Banca Comercială Română Chişinău”(reclamant); Alexandru Capșa(pârât); Liudmila Capșa (intervenient accesoriu).

În acest context a opiniat, că respingerea de către instanța de fond ca tardivă a contestației depusă de Tudor Capșa(la data de 27.09.2024) în baza dosarului nr.2-4264/16 (examinat în 2017 cu participarea exclusivă doar a celor trei persoane implicate conform CPC este absolut nefondată şi contravine vădit continutului încheierii irevocabile a Judecătoriei Chişinău, sediul Central din 06.01.2017(dosarul nr.2-4264/16), care este un act judecătoresc ce constituie o probă scrisă incontestabilă din prezentul dosar supus examinării de către instanța de recurs.

A susținut, că prima instanță a scăpat totalmente din vedere de asemenea şi faptul extrem de important pentru soluționarea corectă, justă și obiectivă a prezentului litigiu(scăpare ce a condus la formularea unor concluzii eronate şi contrare provîbele prezentat), dat fiind că recurentul în genere, nu avea în ianuarie 2017 vreun temei juridic de a contesta încheierea nr.019A-01/17 din 16.01.2017 emisă de către executorul judecătoresc Pașa Nicolae, nu numai din considerentul că dânsul nu era implicat/atras în calitate de participant în dosarul nr.2-4264/16, dar şi din motivul principal că Tudor Capșa nu dispunea la acel moment(ianuarie 2017) nici de una din probele scrise anexate la prezentul dosar (care au apărut cronologie ca acte judiciare mai târziu/consecutiv, adică în anii 2018, 2019 şi 2024), adică recurentul nu avea la mâină de cele trei hotărâri judecătoreşti irevocabile emise toate întru apărarea drepturilor locative şi patrimoniale ale lui Tudor Capsa.

Consideră, că prima instanță nu a luat deloc în considerare că recurentul Tudor Capșa a obținut realmente dreptul de a contesta ca tert încheierea nr.019A-01/17 din 16.01.2017, emisă de către fostul executor judecătoresc Pașa Nicolae (în temeiul încheierii Judecătoriei Chişinău (sediul Central) din 06.01.2017 (dosar nr.2 4264/16)) numai după recepţionarea de către recurent de la secretariatul instanței de judecată abia pe data de 20.03.2024 a hotărârii irevocabile a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21.12.2023 (dosarul nr. 2-5639/19), care este anexată ca probă scrisă majoră la prezentul dosar (nr.25-2024/24 2-24111206-12-25-03102024-1) emisă în baza cererii lui Tudor Capșa din 01.04.2019 cu privire la declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare din 23.10.2015, încheiat între vânzătorul Liudmila Capșa şi cumpărătorul Opn Balaban, cu radierea lui Ion Balaban din Registrul bunurilor imobile.

Totodată prima instanţă a neglijat de asemenea faptul, că Tudor Capșa a obţinut dreptul de a depune cererea sa de chemare în judecată din 01.04.2019 cu privire la declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare din 23.10.2015(încheiat intre vânzătorul Liudmila Capșa şi cumpărătorul Ion Balaban numai după data de 03.01.2019, adică când a devenit irevocabilă hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30.11.2018 (dosarul nr.3-275/18), ca probă scrisă majoră anexată la prezentul dosar(nr.25-2024/24 2-24111206-12-25-03102024-1), care a fost emisă în baza Acțiunii lui Tudor Caășa din 05.03.2018 privind anularea actelor administrative despre privatizarea ilegală a apartamentului nr.14 din str. Nicolae Zelinski, 6/1, mun.Chișinău.

A precizat, că sechestrul asupra imobilului pârâtului Ion Balaban (3/4 din apartamentul nr. 14, situat pc str. N. Zelinski, 6/1, mun. Chişinău) a fost aplicat de către executorul

judecătoresc Nicolae Pașa anume la cererea SA,,Banca Comercială Română Chişinău” (respinsă de instanţă), fiind valabil pe întreaga perioadă îndelungată de examinare a litigiului civil în cauză, perioadă care a început la 16.01.2017 şi a durat până la data de 23.01.2024 când hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 21.12.2023 a devenit irevocabilă. Cu toate acestea sechestrul aplicat în temeiul încheierii nr.019A-01/17 din 16.01.2017, emisă de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa) continuie să existe mai departe în mod ilegal până în prezent, fapt ce impune necesitatea anulării evidente/fireşti pe cale judecătorească a respectivei încheieri ilegale nr.019A01/17 din 16.01.2017.

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.

Din actele cauzei Colegiul judiciar a constatat, că încheierea contestată a fost pronunțată la 4 noiembrie 2024, iar cererea de recurs a fost depusă la 8 noiembrie 2024, cu respectarea termenului instituit de lege.

Aprecierea instanței de recurs:

Analizând legalitatea și temeinicia încheierii atacate, prin prisma argumentelor invocate de recurent și a materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru conchide că recursul urmează a fi admis, cu casarea încheierii instanței de fond și trimiterea cauzei la rejudecare, reieșind din considerentele ce succed.

Conform art. 424 alin. (l) Cod de procedură civilă, Curțile de apel examinează recursurile declarate împotriva încheierilor emise de judecătorii”.

În condițiile art. 426 alin. alin. (2) şi (3) din Codul de procedura civilă, recursul se depune la instanța a cărei încheiere se atacă. 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 referinței la recurs, fără examinarea admisibilității şi fără participarea părților.

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

În conformitate cu prevederile art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Potrivit prevederilor art.27 alin.(1) CPC, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

Potrivit materialelor cauzei Colegiul a stabilit, că prin contestația depusă Tudor Capșa a solicitat:-anularea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul central din 06.01.2017(dosarul nr.2- 4264/16) privind aplicarea sechestrului și interdicției de

înstrăinare asupra cotei parte de ¾ pe numele lui Balaban Ion din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1 ca fiind contrară legii; - anularea încheierii nr.019A-01/17 din 16.01.2017, emisă de către fostul executor judecătoresc Pașa Nicolae privind aplicarea sechestrului asupra cotei parte în mărime de ¾ pe numele debitorului Balaban Ion din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1 ca fiind contrară legii; - anularea notei Biroului executorului judecătoresc Svetlana Guțu din 28.08.2024 ca act contrar legii.

Fiind investită cu examinarea prezentei contestații prima instanță prin încheierea sa din 4 noiembrie 2025, a respins ca inadmisibilă contestația depusă de Tudor Capșa, în partea anulării încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul central din 06.01.2017(dosarul nr.2-4264/16) privind aplicarea sechestrului și interdicției de înstrăinare asupra cotei parte de ¾ pe numele lui Ion Balaban din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1. A respins ca tardivă contestația depusă de Tudor Capșa, în partea anulării încheierii nr.019A-01/17 din 16.01.2017, emisă de către fostul executor judecătoresc Nicolae Pașa privind aplicarea sechestrului asupra cotei parte în mărime de ¾ pe numele debitorului Ion Balaban din apartamentul nr.14, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun.Chișinău, str.Nicolai Zelinschi, blocul nr.6/1. A respins ca neîntemeiată contestația depusă de Tudor Capșa, în partea anulării notei Biroului executorului judecătoresc Svetlana Guțu din 28.08.2024.

Evaluând soluția primei instanțe prin prisma argumentelor invocate în recurs, a circumstanțelor de fapt și de drept constatate și a materialelor dosarului, Colegiul judiciar constată că aceasta este neîntemeiată și contrară prevederilor legale incidente.

Astfel, din materialele cauzei rezultă că sechestrul și interdicția de înstrăinare asupra cotei-părți de ¾ din apartamentul nr. 14, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. Nicolai Zelinschi nr. 6/1, au fost aplicate inițial prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul central din 06 ianuarie 2017, în cadrul dosarului nr. 2-4264/16, iar ulterior puse în executare prin încheierea executorului judecătoresc nr. 019A-01/17 din 16 ianuarie 2017.

Colegiul judiciar reține, că aceste măsuri asigurătorii au fost dispuse în privința bunului ce aparținea debitorului Ion Balaban, fără a se verifica existența și întinderea drepturilor unor terți asupra acestuia, deși, potrivit actelor prezentate de contestatar, dreptul său asupra cotei-părți din imobil era anterior instituit sau dobândit cu respectarea cerințelor legale.

Cu privire la respingerea ca inadmisibilă a contestației împotriva încheierii instanței din 06.01.2017 instanța de fond a apreciat eronat că încheierea Judecătoriei Chișinău din 06.01.2017 nu poate fi supusă controlului pe calea contestației la executare, calificând demersul contestatarului drept inadmisibil.Or, Colegiul judiciar subliniază că, potrivit art. 161 alin. (1) Cod de executare, orice persoană care consideră că printr-un act de executare sau printr-o măsură dispusă în cadrul executării silite i-a fost încălcat un drept recunoscut de lege are dreptul de a formula contestație, inclusiv terții care nu au avut calitatea de parte în procesul în care s-a dispus măsura.

În situația în care o măsură asigurătorie dispusă de instanță produce efecte directe în procedura de executare și afectează drepturile patrimoniale ale unui terț, aceasta poate fi

supusă controlului judiciar din perspectiva legalității menținerii și executării sale, iar nu a oportunității sau temeiniciei soluției pronunțate pe fondul cauzei.

Prin urmare, calificarea cererii ca inadmisibilă este neîntemeiată, fiind necesară examinarea acesteia prin prisma art. 161–163 Cod de executare și a normelor dreptului material ce guvernează opozabilitatea drepturilor reale.

Cu privire la respingerea ca tardivă a contestației împotriva încheierii executorului judecătoresc din 16.01.2017 instanța de fond a respins contestația ca tardiv formulată, reținând că termenul de 15 zile prevăzut de art. 162 alin. (1) Cod de executare ar fi fost depășit.

Colegiul judiciar constată însă că această concluzie nu ține cont de dispozițiile art. 162 alin. (2) Cod de executare, potrivit cărora terții care nu au participat la procedura de executare pot formula contestație în termen de 15 zile din momentul în care au aflat sau trebuiau să afle despre actul contestat.

Din materialele dosarului nu rezultă că Tudor Capșa ar fi fost informat despre aplicarea sechestrului în anul 2017 sau că ar fi avut posibilitatea obiectivă de a lua cunoștință de existența acestuia. Dimpotrivă, nota Biroului executorului judecătoresc din 28.08.2024 demonstrează că efectele sechestrului au continuat să se producă, constituind momentul în care contestatarul a luat efectiv cunoștință de încălcarea dreptului său.

În aceste condiții, termenul de contestare urmează a fi calculat de la data cunoașterii efective a actului, iar nu de la data emiterii acestuia, motiv pentru care soluția de respingere ca tardivă este nelegală.

Cu privire la respingerea ca neîntemeiată a contestației împotriva notei executorului judecătoresc din 28.08.2024, Colegiul menționează că Nota Biroului executorului judecătoresc Svetlana Guțu din 28.08.2024 reprezintă un act de executare cu caracter decizional, prin care s-a menținut sechestrul asupra cotei-părți din imobil, fără a fi analizate drepturile invocate de contestatar și fără a se verifica dacă bunul mai putea face obiectul executării silite în privința debitorului Balaban Ion.

Executorul judecătoresc are obligația, în temeiul art. 10 și art. 161 Cod de executare, să asigure realizarea creanței cu respectarea strictă a drepturilor tuturor persoanelor interesate, inclusiv ale terților, și să evite executarea bunurilor care nu aparțin debitorului sau asupra cărora dreptul acestuia este limitat ori inexistent.

Instanța de fond, respingând contestația ca neîntemeiată, nu a examinat în mod efectiv legalitatea notei contestate, limitându-se la o apreciere formală, ceea ce contravine principiului accesului liber la justiție și exigențelor unui proces echitabil.

Potrivit art. 180 CPC, (1) Măsura anterioară de asigurare a acţiunii poate fi anulată la cererea pîrîtului de către instanţa care a ordonat măsura de asigurare ori de instanţa în a cărei procedură se află cauza.

Sub acest aspect, Colegiul judiciar constată că instanța de fond a omis să aplice dispozițiile art. 180 Cod de procedură civilă, deși din conținutul contestației formulate de Tudor Capșa rezultă că aceasta cuprinde mai multe pretenții distincte, supuse unor regimuri juridice diferite și unor proceduri de examinare diferite.Or, contestatarul Tudor Capșa a solicitat: anularea unei încheieri judecătorești din 06.01.2017; anularea unei

încheieri a executorului judecătoresc din 16.01.2017; anularea unui act de executare ulterior, respectiv nota executorului judecătoresc din 28.08.2024.

Prin urmare, aceste pretenții nu doar că au temeiuri legale diferite, dar sunt guvernate și de termene, proceduri și condiții de admisibilitate distincte, ceea ce impunea examinarea lor separată.

În cazul în care cererea de chemare în judecată cuprinde mai multe capete de cerere care nu pot fi examinate în cadrul aceleiași proceduri sau a căror examinare împreună ar îngreuna soluționarea cauzei, instanța este în drept și, după caz, obligată să disjungă pretențiile, formând dosare separate.

Or, în speță, instanța de fond a procedat la examinarea cumulativă a tuturor capetelor de cerere și a aplicat soluții diferite (inadmisibilitate, tardivitate și neîntemeiere), fără a asigura un cadru procesual adecvat pentru fiecare pretenție în parte, ceea ce a condus la confuzie procedurală și la încălcarea dreptului contestatarului la un proces echitabil.

Mai mult, neaplicarea dispozițiilor art. 180 CPC a determinat instanța să respingă cererea în mod formal, fără a intra în examinarea fondului unor pretenții ce necesitau o analiză distinctă, afectând astfel efectivitatea controlului judiciar asupra actelor contestate.

În aceste condiții, Colegiul judiciar reține că instanța de fond, constatând existența unor capete de cerere autonome, cu natură juridică diferită, urma să disjungă pretențiile invocate, iar nu să le soluționeze cumulativ printr-o singură încheiere, motiv pentru care soluția adoptată este nelegală și urmează a fi casată.

Colegiul conchide că aspectele abordate supra au fost ignorate de instanța inferioară, iar instanța de recurs este în imposibilitate de a le corecta, motiv din care cauza necesită rejudecare.

În aceste condiții, Colegiul judiciar ajunge la concluzia de a admite recursul înaintat de Tudor Capșa, cu casarea încheierii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 noiembrie 2024 și remiterea cauzei spre rejudecare.

În conformitate cu art. art.425, 427 lit. b), 428 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Tudor Capșa.

Se casează încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 4 noiembrie 2025, emisă în cauza civilă, la contestația înaintată de Tudor Capșa către Ion Balaban, intervenient accesoriu executorul judecătoresc Svetlana Guțu privind contestarea actelor executorului judecătoresc, restituind cauza pentru rejudecare, în aceeași instanță, în alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

judecătorul Valeriu Arhip

Judecătorii Hristina Craveț

Serghei Dimitriu