PARTICULARITĂŢILE URMĂRIRII BUNURILOR IMOBILE ÎN CADRUL PROCEDURII DE EXECUTARE SILITĂ

Iulius ȘPAC

CZU: 347.952.2

The thesis ,,Particularities of Real Estate Tracking in the Forced Execution Procedure” by Iulius Șpac examines the legal and procedural framework for tracking and enforcing real estate properties in Moldova's forced execution process. It discusses the stages of execution, legal requirements, and practical challenges. The work emphasizes the importance of legal compliance and the protection of stakeholders' rights, providing an in-depth analysis of the execution process's complexities and the specific legal norms governing it.

Introducere

În această lucrare de licență, am abordat subiectul complex și de actualitate al urmăririi bunurilor imobile în cadrul procedurii de executare silită în Republica Moldova. Executarea silită a bunurilor imobile reprezintă o componentă esențială a sistemului juridic, având implicații majore asupra drepturilor individuale și economiei generale. Scopul principal al acestei lucrări este de a analiza în detaliu procesul de executare silită a bunurilor imobile, evidențiind importanța acestuia pentru protecția drepturilor creditorilor și respectarea drepturilor fundamentale ale debitorilor. Într-o societate în care respectarea drepturilor și obligațiilor contractuale este crucială, procedura de executare silită asigură că deciziile judiciare sunt puse în aplicare efectiv și că creditorii își pot recupera creanțele.

Capitolul I: Aspecte teoretice ale urmăririi bunurilor imobile

Conceptul de executare silită: Executarea silită este definită ca fiind procesul juridic prin care creditorii își realizează drepturile recunoscute printr-o hotărâre judecătorească sau alt titlu executoriu. Acest proces este esențial pentru menținerea încrederii în sistemul juridic și pentru asigurarea respectării obligațiilor legale. Prin intermediul executării silite, se urmărește nu doar recuperarea creanțelor, ci și descurajarea comportamentului ilicit al debitorilor.

Dispoziții generale privind urmărirea bunurilor imobile: Acest subcapitol analizează cadrul legal național care reglementează procedura de urmărire a bunurilor imobile. În Republica Moldova, legislația specifică, inclusiv Codul de procedură civilă și alte acte normative relevante, stabilește principiile și regulile de bază care trebuie respectate în procesul de executare silită. Aceste dispoziții generale asigură un echilibru între drepturile creditorilor și protecția debitorilor, garantând o procedură transparentă și echitabilă.

Participanții în procedura de executare imobiliară: Identificarea și analiza rolurilor jucate de creditor, debitor și executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare silită. Creditorii sunt cei care inițiază procedura pentru recuperarea creanțelor, debitorii sunt cei asupra cărora se exercită măsurile de executare, iar executorii judecătorești sunt responsabili pentru aplicarea efectivă a măsurilor de executare, asigurând respectarea legalității în toate etapele procesului.

Sechestrarea, evaluarea și vânzarea bunurilor imobile: Procedurile specifice pentru sechestrarea bunurilor imobile, evaluarea acestora pentru stabilirea valorii de piață și vânzarea efectivă a bunurilor în cadrul licitațiilor publice. Sechestrarea implică indisponibilizarea bunului imobil pentru a asigura că acesta nu poate fi înstrăinat până la finalizarea procedurii. Evaluarea corectă și obiectivă a bunurilor este crucială pentru a stabili un preț de pornire realist în cadrul licitației. Vânzarea prin licitație trebuie să fie transparentă și accesibilă, oferind tuturor părților interesate posibilitatea de a participa și de a achiziționa bunul imobil la un preț corect.

Capitolul II: Aspecte practice și comparative ale executării silite imobiliare

Rolul tehnologiei: Analiza modului în care tehnologia modernă poate îmbunătăți eficiența și transparența procedurilor de executare silită. Utilizarea platformelor online pentru licitații, de exemplu, poate facilita accesul la informații și participarea unui număr mai mare de ofertanți. Tehnologia poate, de asemenea, automatiza anumite etape ale procesului, reducând timpul și costurile asociate cu executarea silită.

Analiză practică: Studiu de cazuri reale pentru a ilustra provocările și soluțiile întâlnite în practică. Aceasta include analiza procedurilor efective de executare, identificarea problemelor comune și a soluțiilor propuse pentru ameliorarea procesului. De exemplu, dificultățile întâmpinate în evaluarea corectă a proprietăților sau întârzierile cauzate de birocrația excesivă pot fi abordate prin reforme legislative și administrative.

Analiză comparativă: Compararea procedurilor de executare silită din Republica Moldova cu cele din alte jurisdicții, cum ar fi Germania, Japonia, Franța, Brazilia și Marea Britanie. Această analiză evidențiază diferențele în ceea ce privește eficiența procedurilor, protecția oferită debitorilor și formalitățile procedurale. De exemplu, în unele țări, procedurile sunt mai rapide și mai puțin birocratice, oferind în același timp garanții adecvate pentru protecția drepturilor debitorilor.

Concluzii generale și recomandări

Cadrul legal complex și cuprinzător: Republica Moldova dispune de un cadru legal bine structurat care asigură măsuri eficiente de executare silită. Este important ca acest cadru să fie actualizat constant pentru a răspunde noilor provocări și a asigura respectarea drepturilor tuturor părților implicate. Recomandările includ îmbunătățirea legislației pentru a elimina ambiguitățile și a simplifica procedurile.

Transparența și drepturile părților implicate: Procedurile de executare trebuie să fie transparente, iar drepturile creditorilor și debitorilor trebuie să fie protejate în mod egal. Este esențial ca părțile implicate să aibă acces la informațiile necesare și

să poată contesta acțiunile executorilor judecătorești dacă este cazul. Recomandările includ dezvoltarea unor mecanisme eficiente de comunicare și informare pentru a asigura transparența procesului.

Provocări practice: Printre provocările identificate se numără evaluarea corectă a proprietăților, întârzierile birocratice și limitările resurselor executorilor judecătorești. Este necesară o abordare sistematică pentru a soluționa aceste probleme și a îmbunătăți eficiența procedurilor. Recomandările includ creșterea resurselor alocate executorilor judecătorești și simplificarea procedurilor birocratice.

Eficiența procedurii: Procedurile eficiente de executare silită sunt esențiale pentru stabilitatea sistemului juridic și economic. Implementarea unor măsuri care să reducă birocrația și să accelereze procesul poate avea un impact pozitiv semnificativ. Recomandările includ utilizarea tehnologiei pentru automatizarea anumitor etape ale procesului și reducerea timpului necesar pentru finalizarea procedurilor.

Protecția drepturilor: Protecția drepturilor creditorilor și debitorilor este crucială pentru menținerea încrederii în sistemul juridic. Recomandările includ îmbunătățirea procedurilor de informare și consultare, precum și dezvoltarea unor mecanisme eficiente de soluționare a disputelor. Este important ca toate părțile implicate să aibă încredere în justiție și să fie asigurate că drepturile lor sunt protejate.

Acest sumar extins oferă o privire de ansamblu detaliată asupra principalelor puncte și concluzii ale tezei, subliniind importanța unei proceduri de executare silită echilibrate și corecte care să respecte standardele legale și să protejeze drepturile tuturor părților implicate.