Anale Ştiinţifice ale Academiei „Ştefan cel Mare" a MAI al Republicii Moldova
Scientific Annals of the Academy "Stefan cel Mare" of MIA of the Republic of Moldova

CZU: 347.952+347.25
DOI: https://doi.org/10.67457/asasm.26.23.08

PARTICULARITĂȚILE EXECUTĂRII DOCUMENTELOR EXECUTORII PRIVIND LITIGIILE LOCATIVE

Iulia BRIA [1]

Daniela POJAR [2]

În cadrul prezentului studiu evidențiem particularitățile executării documentelor executorii referitoare la litigiile locative, potrivit dispozițiilor Codului de executare al Republicii Moldova. Cercetarea subliniază importanța protejării echilibrului dintre dreptul de proprietate al creditorului și dreptul la locuință al debitorului, accentuând principiul proporționalității și umanismului în faza executării silite. În acest sens, sunt examinate aspectele juridice privind evacuarea benevolă și cea silită, inclusiv limitele temporale ale evacuării, instituite pentru a proteja persoanele vulnerabile. De asemenea, se analizează procedura acordării unui alt spațiu locativ, condițiile în care executorul judecătoresc poate pătrunde în domiciliul debitorului, precum și modul de aplicare a sancțiunilor în caz de neexecutare a hotărârii. Printr-o interpretare sistemică a articolelor 147–1511 ale Codului de executare, se evidențiază tendința legislativă de umanizare a executării silite și de asigurare a unui echilibru între drepturile creditorului și debitorului.

Cuvinte-cheie: executare silită, litigii locative, evacuare, drept la locuință, executor judecătoresc.

PARTICULARITIES OF THE ENFORCEMENT OF ENFORCEMENT DOCUMENTS IN HOUSING DISPUTES

Iulia BRIA [1]

Daniela POJAR [2]

This study examines the particularities of the enforcement of enforceable instruments relating to housing disputes, in accordance with the provisions of the Enforcement Code of the Republic of Moldova. The research underscores the importance of safeguarding the balance between the creditor's right to property and the debtor's right to housing, emphasising the principles of proportionality and humanism in the enforcement stage. In this regard, the legal aspects of voluntary and compulsory eviction are examined, including the temporal limits on eviction established to protect vulnerable persons. Additionally, the study analyses the procedure for granting alternative housing, the conditions under which a judicial enforcement officer may enter the debtor's domicile, and the manner in which sanctions are applied in cases of non-enforcement of a judgment. Through a systemic interpretation of Articles 147–1511 of the Enforcement Code, the legislative trend towards the humanisation of enforcement proceedings and the assurance of a balance between the rights of the creditor and the debtor is highlighted.

Keywords: enforcement proceedings, housing disputes, eviction, right to housing, judicial enforcement officer.

INTRODUCERE

Executarea silită constituie o etapă esențială a procesului civil, prin intermediul căreia se realizează efectiv drepturile recunoscute printr-un document executoriu. Ea reprezintă faza finală a procesului

INTRODUCTION

Enforcement proceedings constitute an essential stage of civil procedure, through which the rights recognised by an enforceable instrument are effectively realised. They represent the final phase of civil proceedings, ensuring the transformation

[1] Doctor în drept, lector universitar, Universitatea Tehnică a Moldovei (ROR: https://ror.org/02b82hk77), e-mail: rectorat@adm.utm.md; e-mail: iyjitariuc@gmail.com, ORCID ID: https://orcid.org/0000-0002-2989-0524

PhD in Law, University Lecturer, Technical University of Moldova (ROR: https://ror.org/02b82hk77), e-mail: rectorat@adm.utm.md; e-mail: iyjitariuc@gmail.com, ORCID ID: https://orcid.org/0000-0002-2989-0524

[2] Doctor în drept, Universitatea Tehnică a Moldovei (ROR: https://ror.org/02b82hk77), e-mail: rectorat@adm.utm.md; e-mail: daniela.pojar@adm.utm.md, ORCID ID: https://orcid.org/0000-0001-8894-9445

PhD in Law, Technical University of Moldova (ROR: https://ror.org/02b82hk77), e-mail: rectorat@adm.utm.md; e-mail: daniela.pojar@adm.utm.md, ORCID ID: https://orcid.org/0000-0001-8894-9445

civil, cea care asigură transformarea hotărârilor judecătorești din acte declarative în acte aplicative. În lipsa unei executări eficiente, dreptul recunoscut de instanță ar rămâne pur formal și iluzoriu, iar actul de justiție ar fi lipsit de finalitate. Prin urmare, executarea silită reflectă în mod direct gradul de funcționalitate al statului de drept și nivelul de protecție a drepturilor subiective recunoscute prin documente executorii.

În Republica Moldova, procedura de executare este reglementată de Codul de executare [3] (în continuare – CE), ce stabilește principiile, formele și limitele în care poate fi realizată constrângerea statală în vederea asigurării respectării hotărârilor judecătorești. Articolele 2-8 ale CE instituie principiile fundamentale ale procedurii de executare, ce constituie garanții ale legalității și echității în desfășurarea acestei etape procesuale. Astfel, principiul legalității impune executorului judecătoresc obligația de a acționa strict în conformitate cu legea, fără a depăși cadrul normativ al competenței sale. Principiul egalității garantează aplicarea uniformă a legii față de toate persoanele implicate în procedură, indiferent de statutul lor juridic sau social.

De asemenea, principiul disponibilității consacră libertatea creditorului de a decide asupra declanșării sau continuării executării, în timp ce principiul umanismului introduce o dimensiune axiologică esențială, interzicând orice formă de executare care ar putea provoca suferințe fizice, morale ori prejudicii nejustificate debitorului. În aceeași ordine de idei, principiile independenței executorului judecătoresc și caracterului obligatoriu al cerințelor acestuia asigură eficiența și autoritatea procedurii de executare, garantând totodată imparțialitatea și autonomia instituțională a executorului.

În contextul acestor principii generale, executarea documentelor executorii privind litigiile locative prezintă o importanță deosebită și o complexitate

of judicial decisions from declaratory acts into operative acts. In the absence of effective enforcement, the right recognised by the court would remain purely formal and illusory, and the act of justice would be devoid of finality. Consequently, enforcement proceedings directly reflect the degree of functionality of the rule of law and the level of protection afforded to subjective rights recognised by enforceable instruments.

In the Republic of Moldova, the enforcement procedure is governed by the Enforcement Code[3] (hereinafter – EC), which establishes the principles, forms, and limits within which state coercion may be exercised in order to ensure compliance with judicial decisions. Articles 2–8 of the EC establish the fundamental principles of enforcement procedure, which constitute guarantees of legality and fairness in the conduct of this procedural stage. Thus, the principle of legality obliges the judicial enforcement officer to act strictly in accordance with the law, without exceeding the normative framework of their competence. The principle of equality guarantees the uniform application of the law to all persons involved in the procedure, regardless of their legal or social status.

Furthermore, the principle of disponibility enshrines the creditor's freedom to decide on the initiation or continuation of enforcement, while the principle of humanism introduces an essential axiological dimension, prohibiting any form of enforcement that could cause physical or moral suffering or unjustified harm to the debtor. In the same vein, the principles of the judicial enforcement officer's independence and the binding nature of their requirements ensure the efficiency and authority of the enforcement procedure, while guaranteeing the impartiality and institutional autonomy of the judicial enforcement officer.

In the context of these general principles, the enforcement of enforceable instruments relating to housing disputes is of particular importance and distinct complexity. It involves a delicate interplay between the creditor's right to property and

distinctă. Ea implică o interferență delicată între dreptul de proprietate al creditorului și dreptul la locuință al debitorului – ambele fiind drepturi fundamentale ale omului. În astfel de situații, executorul judecătoresc este chemat să asigure respectarea hotărârii judecătorești, fără a încălca demnitatea umană și fără a afecta în mod disproporționat drepturile persoanelor evacuate.

În acest sens, întru echilibrarea drepturilor și intereselor creditorului și debitorului, Codul de executare al Republicii Moldova reglementează, în Capitolul XI al Cărții întâi, modalitatea executării documentelor executorii privind litigiile locative. Astfel, legiuitorul se referă la: evacuarea cu acordarea unui alt spațiu locativ (unei alte încăperi), evacuarea fără acordarea unui alt spațiu locativ (unei alte încăperi), instalarea în spațiul locativ (în încăpere), strămutarea în alt spațiu locativ (în altă încăpere) sau schimbul forțat al spațiului locativ (încăperii).

DISCUȚII ȘI REZULTATE OBȚINUTE

În literatura de specialitate [6, p. 305] s-a menționat că executarea documentelor executorii privind litigiile locative reprezintă o formă a executării silite directe, intervenind în cazul admiterii unei acțiuni în revendicare, a unei acțiuni posesorii, a unei acțiuni în evacuare, precum și în cazul oricărei hotărâri prin care se dispune restituirea sau predarea unui bun imobil. Reglementarea modalității de executare a acestor tipuri de documente executorii debutează cu prevederi generale privind evacuarea.

Astfel, art. 147 alin. (1) CE definește evacuarea ca fiind „eliberarea spațiului locativ indicat (încăperii indicate) în documentul executoriu de către persoanele nominalizate în acest document împreună cu bunurile care le aparțin". Observăm că legiuitorul utilizează expresia „eliberarea spațiului locativ indicat (încăperii indica-

the debtor's right to housing – both being fundamental human rights. In such situations, the judicial enforcement officer is called upon to ensure compliance with the judicial decision without violating human dignity and without disproportionately affecting the rights of the persons subject to eviction.

In this regard, with a view to balancing the rights and interests of the creditor and the debtor, the Enforcement Code of the Republic of Moldova regulates, in Chapter XI of Book I, the modalities for the enforcement of enforceable instruments relating to housing disputes. Thus, the legislator addresses: eviction with the provision of alternative housing (another dwelling), eviction without the provision of alternative housing (another dwelling), installation in the dwelling (premises), relocation to another dwelling (other premises), or the forced exchange of the dwelling (premises).

DISCUSSION AND RESULTS OBTAINED

In the legal literature [6, p. 305], it has been noted that the enforcement of enforceable instruments in housing disputes represents a form of direct enforcement proceedings, arising upon the granting of a rei vindicatio action, a possessory action, an eviction action, or any judgment ordering the restitution or delivery of immovable property.

The regulation of the enforcement modality for these types of enforceable instruments begins with general provisions on eviction. Thus, Article 147(1) EC defines eviction as "the vacation of the dwelling (premises) indicated in the enforceable instrument by the persons named therein, together with the property belonging to them". It is observed that the legislator employs the expression "vacation of the indicated dwelling (indicated premises)", which determines the material object of enforcement – that is, the immovable property to which the eviction obligation relates. The reference to both terms – "dwelling" and "premises" – indicates the legislator's intention to cover both residential immova-

te)", prin care se determină obiectul material al executării, adică bunul imobil la care se referă obligația de evacuare. Menționarea ambelor noțiuni – „spațiu locativ" și „încăpere" – indică intenția legiuitorului de a acoperi atât imobilele cu destinație locativă, cât și alte tipuri de încăperi, cum ar fi cele comerciale, industriale etc., în funcție de cuprinsul titlului executoriu.

Totodată, partea a doua a definiției — „de către persoanele nominalizate în acest document" — stabilește sfera subiecților obligați la executare. Așadar, evacuarea poate fi efectuată doar în privința persoanelor menționate expres în titlul executoriu, ceea ce înseamnă că executarea are un caracter personal determinat. Această formulare exclude posibilitatea aplicării măsurii față de terții care nu figurează în titlu, chiar dacă aceștia se află, de fapt, în spațiul locativ / încăperea vizată.

Ultima parte a definiției — „împreună cu bunurile care le aparțin" — introduce o componentă suplimentară a acțiunii de evacuare. Astfel, eliberarea spațiului nu se limitează la îndepărtarea persoanelor, ci include bunurile mobile care le aparțin. Suplimentar, legiuitorul arată în art. 147 alin. (4) CE că „sunt supuse evacuării silite toate persoanele indicate în documentul executoriu împreună cu bunurile care le aparțin sau, dacă evacuarea se efectuează dintr-o încăpere nedestinată locuitului, împreună cu bunurile aflate în încăpere".

Ca excepție, în cazul în care documentul executoriu prevede transmiterea bunului ipotecat, iar debitorul refuză eliberarea lui benevolă, executorul judecătoresc va evacua silit din imobil atât debitorul, cât și persoanele care locuiesc cu acesta (art. 147 alin. (5) CE). Prin urmare, norma de la alin. (5) art. 147 CE are un caracter excepțional, întrucât permite aplicarea măsurii și față de persoane care nu figurează în documentul executoriu, dar care se află efectiv în posesia imobilului. În acest fel, se consacră o regulă procedurală specială, aplicabilă exclusiv în materia

ble property and other types of premises, such as commercial, industrial, etc., depending on the content of the enforceable title.

Furthermore, the second part of the definition – "by the persons named in this document" – establishes the scope of the subjects obliged to comply with enforcement. Thus, eviction may only be carried out in respect of persons expressly mentioned in the enforceable title, which means that enforcement has a personally determined character. This formulation precludes the application of the measure against third parties who do not appear in the title, even if they are in fact present in the dwelling or premises concerned.

The final part of the definition – "together with the property belonging to them" – introduces an additional component of the eviction action. Accordingly, the vacation of the premises is not limited to the removal of persons, but also includes the movable property belonging to them. In addition, the legislator provides in Article 147(4) EC that "all persons indicated in the enforceable instrument, together with their property, shall be subject to compulsory eviction or, where eviction is carried out from premises not intended for habitation, together with the property located in the premises".

As an exception, where the enforceable instrument provides for the transfer of a mortgaged asset and the debtor refuses to vacate it voluntarily, the judicial enforcement officer shall compulsorily evict from the property both the debtor and the persons residing with them (Article 147(5) EC). Accordingly, the provision of Article 147(5) EC is of an exceptional nature, as it permits the application of the measure also against persons who do not appear in the enforceable instrument but who are in effective possession of the property. A special procedural rule is thus established, applicable exclusively in the enforcement of mortgaged assets, ensuring the effectiveness of the mortgagee's right to property.

On humanitarian and social protection grounds, Article 147(2[1]) EC establish-

executării bunurilor ipotecate, prin care se asigură efectivitatea dreptului de proprietate al creditorului ipotecar.

Din raţiuni umanitare şi de protecţie socială, textul art. 147 alin. (2^1) CE instituie o interdicţie a evacuării, conform căreia: evacuarea silită din bunul imobil cu destinaţie locativă în care debitorul îşi are unicul domiciliu nu poate fi făcută de la data de 15 octombrie şi până la 15 aprilie a anului următor decât dacă creditorul face dovada că el şi membrii familiei sale nu au la dispoziţie o locuinţă corespunzătoare şi că debitorul şi membrii familiei sale au o altă locuinţă corespunzătoare în care s-ar putea muta imediat.

Această interdicţie de evacuare, prevăzută la art. 147 alin. (2^1) CE, are o valoare juridică şi socială deosebită, reprezentând un mecanism concret de protecţie a persoanelor vulnerabile în faţa consecinţelor severe ale executării silite. Prin stabilirea unei perioade calendaristice în care evacuarea nu poate fi efectuată – între 15 octombrie şi 15 aprilie –, legiuitorul a avut în vedere condiţiile climatice specifice sezonului rece, când lipsa unui adăpost ar putea afecta grav viaţa, sănătatea şi demnitatea persoanelor evacuate. Prin urmare, norma are un pronunţat caracter de protecţie socială, fără a nega, însă, drepturile creditorului.

Interdicţia de evacuare se aplică şi în cazul declarării stării de urgenţă, de asediu sau de război, precum şi în cazul declarării stării de urgenţă în sănătate publică de organele abilitate în acest sens. Cu toate acestea, ea nu se aplică pentru situaţiile când evacuarea rezultă din relaţii de locaţiune a imobilului, rezoluţiune/anulare a contractului de vânzare-cumpărare sau întoarcere a executării silite.

Soluţii legislative similare regăsim în dreptul comparat [5, pp. 1018-1019]:

- în Franţa este interzisă orice măsură de evacuare între data de 1 noiembrie a fiecărui an şi 15 martie a anului următor, cu excepţia cazului în care relocarea persoanes a prohibition on eviction, pursuant to which: compulsory eviction from residential immovable property constituting the debtor's sole domicile may not be carried out between 15 October and 15 April of the following year, unless the creditor proves that they and their family members do not have access to suitable alternative housing and that the debtor and their family members have suitable alternative housing to which they could move immediately.

This prohibition on eviction, provided for in Article 147(2^1) EC, is of significant legal and social value, representing a concrete mechanism for the protection of vulnerable persons against the severe consequences of enforcement proceedings. By establishing a calendar period during which eviction may not be carried out – between 15 October and 15 April – the legislator took into account the specific climatic conditions of the cold season, when the lack of shelter could seriously affect the life, health, and dignity of the persons evicted. Accordingly, the provision has a pronounced social protection character, without, however, negating the creditor's rights.

The prohibition on eviction also applies in cases of declaration of a state of emergency, siege, or war, as well as in cases of declaration of a public health emergency by the competent authorities. Nevertheless, it does not apply to situations where eviction arises from lease relations, termination/annulment of a sale-purchase agreement, or the reversal of enforcement proceedings.

Similar legislative solutions are found in comparative law [5, pp. 1018–1019]:

- In France, any eviction measure is prohibited between 1 November of each year and 15 March of the following year, unless the relocation of the interested persons is ensured under sufficient conditions respecting family unity and needs. The prohibition does not apply where the persons against whom the eviction measure has been ordered have entered the property unlawfully, or where the property is subject to a notification of danger;
- In Canada, the Code of Civil Proce-

nelor interesate este asigurată în condiții suficiente care să respecte unitatea și nevoile familiei. Interdicția nu este aplicabilă în cazul în care persoanele împotriva cărora s-a dispus măsura evacuării au intrat în imobil pe căi de fapt sau dacă acestea se află într-un imobil care face obiectul unei notificări de pericol;

- în Canada, Codul de procedură civilă al provinciei Quebec prevede interdicția evacuării din imobil într-o zi de sărbătoare sau în perioada 24 decembrie - 2 ianuarie, interdicție întemeiată, poate, nu atât pe considerente climaterice (iernile lungi și friguroase fiind o caracteristică a acestei zone geografice), cât de ordin social, în vederea asigurării respectării spiritului sărbătorilor, inclusiv a celor de iarnă (Crăciunul și Anul Nou);
- un interval mai îndelungat de timp în interiorul căruia operează interdicția de evacuare regăsim în legislația statului nord-american Alaska, potrivit căreia operatorul unui parc de case mobile nu poate evacua chiriașul în perioada 15 octombrie - 1 mai;
- în România, potrivit art. 896 alin. (1) Codului de procedură civilă [4], nicio evacuare din imobilele cu destinație de locuință nu poate fi făcută în perioada 1 decembrie - 1 martie decât dacă creditorul face dovada că, în sensul dispozițiilor legislației locative, el și familia sa nu au la dispoziție o locuință corespunzătoare ori că debitorul și familia sa au o altă locuință corespunzătoare în care s-ar putea muta de îndată.

Totuși, se poate observa că interdicția evacuării, fiind o reglementare de favoare pentru debitor, generează un anumit dezechilibru între poziția juridică a creditorului și cea a debitorului. În situația evacuării, creditorul este practic împiedicat să-și exercite dreptul de folosință asupra bunului propriu pe o perioadă de cinci luni – din 15 octombrie până la 15 aprilie –, fără a beneficia de vreo compensație. În acest mod, protecția acordată debitorului se realizează, în fapt, prin limitarea temporară a

dure of the province of Quebec provides for a prohibition on eviction from premises on a public holiday or during the period from 24 December to 2 January, a prohibition grounded, perhaps, not so much on climatic considerations (long and cold winters being a characteristic of this geographical area) as on social considerations, with a view to ensuring respect for the spirit of the holiday season, including the winter holidays (Christmas and New Year);

- A longer period during which the eviction prohibition operates is found in the legislation of the North American state of Alaska, pursuant to which the operator of a mobile home park may not evict a tenant during the period from 15 October to 1 May;

- In Romania, pursuant to Article 896(1) of the Romanian Code of Civil Procedure[4], no eviction from residential premises may be carried out between 1 December and 1 March of the following year, unless the creditor proves that, within the meaning of the provisions of housing legislation, they and their family do not have access to suitable housing, or that the debtor and their family have suitable alternative housing to which they could move immediately.

Nevertheless, it may be observed that the prohibition on eviction, being a favourable provision for the debtor, creates a certain imbalance between the legal position of the creditor and that of the debtor. In an eviction situation, the creditor is practically prevented from exercising the right to use their own property for a period of five months – from 15 October to 15 April – without receiving any compensation. In this manner, the protection afforded to the debtor is effectively achieved through a temporary restriction on the creditor's right to property, borne at the creditor's expense.

In order to restore the balance between the rights of the creditor and those of the debtor in this situation, we consider it necessary to introduce into the legislation a form of compensation for the period during which the creditor is prevent-

dreptului de proprietate al creditorului și din contul acestuia.

Pentru restabilirea echilibrului dintre drepturile creditorului și cele ale debitorului în această situație, credem că este necesară introducerea în legislație a unei forme de despăgubire pentru perioada în care creditorul este împiedicat să se folosească de bunul său ca urmare a interdicției temporare de evacuare. Această compensație ar putea fi stabilită sub forma unei plăți achitate de debitor proporționale cu valoarea chiriei de piață a imobilului, încasată în aceeași procedură de executare silită. Actualmente, considerăm că creditorul ar putea obține această compensație prin instituția îmbogățirii nejustificate (reglementată de art. 1979-1997 din Codul civil al Republicii Moldova [2]). Însă, dacă debitorul nu va achita această compensație benevol, creditorul va fi nevoit să se adreseze instanței de judecată cu o acțiune în restituirea îmbogățirii nejustificate.

În cazul evacuării, executorul judecătoresc intervine doar în cazul în care debitorul nu eliberează benevol spațiul, iar evacuarea devine silită. Textul art. 147 CE nu stabilește termenul pentru executarea benevolă a titlului executoriu privind evacuarea, așadar sunt aplicabile prevederile art. 60 alin. (3) CE, iar executorul judecătoresc va propune debitorului să execute documentul executoriu în termen de 15 zile.

Totodată, legea impune executorului obligația de a-l anunța pe debitor despre ziua și ora executării, garantându-i astfel posibilitatea de a participa la procedură, însă lipsa acestuia nu împiedică realizarea executării. Evacuarea se aplică tuturor persoanelor indicate în documentul executoriu, iar dacă este vorba despre o încăpere cu destinație non-locativă, aceasta se extinde și asupra bunurilor aflate în interior.

În ipoteza în care debitorul se ascunde, refuză accesul sau împiedică executarea, evacuarea se realizează prin pătrundere forțată, în prezența a doi martori asistenți și, la nevoie, cu sprijinul poliției

ed from using their property as a result of the temporary prohibition on eviction. This compensation could be established in the form of a payment made by the debtor, proportional to the market rental value of the property, collected within the same enforcement proceedings. At present, we consider that the creditor could obtain such compensation through the institution of unjustified enrichment (regulated by Articles 1979–1997 of the Civil Code of the Republic of Moldova[2]). However, if the debtor fails to pay this compensation voluntarily, the creditor would be compelled to bring an action before the court for the recovery of unjustified enrichment.

In the event of eviction, the judicial enforcement officer intervenes only where the debtor fails to vacate the premises voluntarily and eviction becomes compulsory. Article 147 EC does not establish a time limit for the voluntary enforcement of the enforceable title concerning eviction; accordingly, the provisions of Article 60(3) EC apply, and the judicial enforcement officer shall call upon the debtor to comply with the enforceable instrument within 15 days.

Furthermore, the law obliges the judicial enforcement officer to notify the debtor of the date and time of enforcement, thereby guaranteeing the possibility to participate in the procedure; however, the debtor's absence does not prevent the execution of enforcement. Eviction applies to all persons indicated in the enforceable instrument, and where the premises are not intended for habitation, it extends also to the property therein.

Where the debtor is in hiding, refuses access, or obstructs enforcement, eviction is carried out by forced entry, in the presence of two attesting witnesses and, if necessary, with the assistance of the police or the local public authority. Where objective obstacles arise, the judicial enforcement officer is obliged to postpone enforcement and to refer the matter to the court for clarification, informing the creditor of the situation. Upon completion of the procedure, the eviction and handover of the premises are recorded in a report signed by the judi-

sau al autorității publice locale. Dacă apar obstacole obiective, executorul este obligat să amâne executarea și să sesizeze instanța de judecată pentru clarificări, informând creditorul despre situație. După finalizarea procedurii, evacuarea și predarea încăperii se consemnează într-un proces-verbal semnat de executor și de persoanele participante, document care confirmă îndeplinirea obligației. În final, toate cheltuielile legate de evacuarea silită sunt suportate de debitor, consacrând astfel principiul responsabilității acestuia pentru neexecutarea voluntară a obligației.

Articolul 149 din Codul de executare al Republicii Moldova reglementează procedura executării hotărârilor judecătorești privind evacuarea fără acordarea unui alt spațiu locativ, adică în situațiile în care debitorul nu beneficiază de o locuință alternativă. Norma are un caracter strict procedural și urmărește să asigure desfășurarea executării silite în mod ordonat, cu respectarea drepturilor ambelor părți. Art. 149 CE stabilește reglementări specifice pentru procedura de evacuare fără acordarea altui spațiu, care se vor aplica în cumul cu reglementările de la art. 147 CE [1, p. 326].

Textul legal stabilește că, în cazul în care debitorul nu eliberează benevol spațiul locativ indicat în documentul executoriu, executorul judecătoresc fixează data și ora executării silite, obligând totodată debitorul să indice locul unde urmează a fi strămutate bunurile sale. Această dispoziție are rolul de a preveni situațiile de abandon al bunurilor și de a proteja dreptul de proprietate al debitorului asupra acestora.

Dacă debitorul nu își îndeplinește această obligație sau refuză participarea la evacuare, executorul judecătoresc întocmește un proces-verbal detaliat în care va consemna bunurile aflate în încăpere, după care dispune transmiterea lor spre păstrare. Legea îi oferă executorului libertatea de a desemna depozitarul – fie creditorul, fie o altă persoană desemnată în mod expres. După trecerea unui termen de

cial enforcement officer and the participating persons, which document confirms the fulfilment of the obligation. Finally, all costs related to compulsory eviction are borne by the debtor, thus enshrining the principle of their responsibility for the voluntary non-performance of their obligation.

Article 149 of the Enforcement Code of the Republic of Moldova regulates the procedure for the enforcement of court judgments concerning eviction without the provision of alternative housing, i.e., in situations where the debtor does not benefit from an alternative dwelling. The provision is strictly procedural in nature and seeks to ensure that enforcement proceedings are conducted in an orderly manner, with due respect for the rights of both parties. Article 149 EC establishes specific provisions for the procedure of eviction without the provision of alternative housing, which shall apply cumulatively with the provisions of Article 147 EC [1, p. 326].

The legal text provides that, where the debtor fails to voluntarily vacate the dwelling indicated in the enforceable instrument, the judicial enforcement officer shall fix the date and time of compulsory enforcement, simultaneously requiring the debtor to indicate the location to which their property is to be transferred. This provision aims to prevent situations of property abandonment and to protect the debtor's right to their own property.

If the debtor fails to comply with this obligation or refuses to participate in the eviction, the judicial enforcement officer shall draw up a detailed report recording the property found in the premises, and shall then order its transfer for safekeeping. The law grants the judicial enforcement officer the discretion to designate the depository – either the creditor or another person expressly designated. Following the expiry of a period of three months from the date of deposit, the judicial enforcement officer is entitled to sell the property in the manner prescribed by the Enforcement Code, using the proceeds to cover enforcement and storage costs. The remaining sum shall be deposited into the judicial enforcement

trei luni de la momentul depozitării, executorul este îndreptățit să vândă bunurile în modul stabilit de Codul de executare, utilizând sumele obținute pentru acoperirea cheltuielilor de executare și de păstrare. Iar suma rămasă se depune la contul executorului judecătoresc, debitorul fiind în drept să o revendice.

Putem avea și o situație intermediară, în care debitorul, deși nu participă la evacuare, își îndeplinește parțial obligațiile: el comunică locul de strămutare a bunurilor și achită anticipat cheltuielile de executare. În acest caz, executorul este obligat să efectueze strămutarea bunurilor la locul indicat, în aceeași localitate, consemnând toate detaliile într-un proces-verbal.

Ultima varietate a evacuării constă în evacuarea cu acordarea unui alt spațiul locativ (unei alte încăperi), reglementată de art. 148 CE. Norma are un caracter special în raport cu dispozițiile generale privind evacuarea, întrucât prevede o executare condiționată – măsura nu poate fi pusă în aplicare decât după ce debitorului i s-a asigurat efectiv un alt spațiu locativ (o altă încăpere).

În primul rând, legiuitorul stabilește o regulă imperativă: evacuarea se poate efectua doar după ce debitorului i s-a acordat un alt spațiu locativ. Această prevedere exclude posibilitatea ca debitorul să fie lipsit de locuință înainte ca statul sau instituția obligată să-i ofere o alternativă corespunzătoare. Norma urmărește prevenirea situațiilor de vulnerabilitate socială și asigurarea unei tranziții ordonate, fără ca executarea să conducă la pierderea adăpostului în mod arbitrar.

Alineatul (2) art. 148 CE descrie detaliat rolul executorului judecătoresc în coordonarea executării. În situația în care documentul executoriu prevede expres necesitatea acordării unui alt spațiu locativ, executorul transmite o propunere către organul competent (de exemplu, autoritatea publică locală) pentru punerea în aplicare a obligației, stabilind un termen concret de

officer's account, with the debtor being entitled to claim it.

There may also be an intermediate situation, in which the debtor, although not participating in the eviction, partially fulfils their obligations: they communicate the location for the transfer of their property and pay the enforcement costs in advance. In this case, the judicial enforcement officer is obliged to carry out the transfer of the property to the indicated location, within the same locality, recording all details in a report.

The final form of eviction is eviction with the provision of alternative housing (another dwelling), regulated by Article 148 EC. This provision is of a special nature in relation to the general eviction provisions, as it prescribes conditional enforcement – the measure may only be implemented after the debtor has effectively been provided with alternative housing (another dwelling).

In the first place, the legislator establishes an imperative rule: eviction may only be carried out after the debtor has been provided with alternative housing. This provision precludes the possibility of the debtor being deprived of housing before the state or the obligated institution has offered a suitable alternative. The provision aims to prevent situations of social vulnerability and to ensure an orderly transition, without enforcement resulting in arbitrary loss of shelter.

Article 148(2) EC describes in detail the role of the judicial enforcement officer in coordinating enforcement. Where the enforceable instrument expressly provides for the need to grant alternative housing, the judicial enforcement officer transmits a proposal to the competent authority (for example, the local public authority) for the implementation of the obligation, establishing a specific time limit for enforcement – which may not exceed six months. Where this time limit expires without the debtor having received the indicated housing, the judicial enforcement officer is obliged to draw up a report and to submit the documentation to the court that issued the

executare – care nu poate depăși șase luni. În cazul în care acest termen expiră fără ca debitorul să primească locuința indicată, executorul are obligația de a întocmi un proces-verbal și de a înainta documentația instanței care a pronunțat hotărârea. Instanța, examinând materialele, poate dispune una dintre următoarele măsuri:

a) aplicarea sancțiunilor prevăzute de lege organului responsabil;

b) sesizarea organelor de urmărire penală;

c) emiterea unei încheieri de clarificare a modului și ordinii de executare.

Reținem că remediile propuse de alin. (2) al articolului comentat pentru situația când autoritatea obligată să acorde alt spațiu, dar nu o face, sunt limitativ expuse; astfel, instanța de judecată nu ar putea aplica alte soluții, decât cele 3 enunțate mai sus, la examinarea procesului-verbal al executorului judecătoresc [1, p. 325].

Legea reglementează și ipoteza în care debitorul refuză să participe la evacuare, deși i-a fost asigurat un alt spațiu. Într-un asemenea caz, executorul judecătoresc este îndreptățit să strămute bunurile debitorului în prezența martorilor asistenți, după efectuarea inventarierii lor, în noul spațiu atribuit, pe care îl sigilează. Prin această măsură, executorul îndeplinește obligația de executare fără a aduce atingere dreptului de proprietate al debitorului asupra bunurilor sale. Totodată, legea prevede expres că executorul nu poartă răspundere pentru păstrarea bunurilor debitorului, responsabilitatea acestuia încetând odată cu transferul și sigilarea spațiului.

Legislația Republicii Moldova conține o lacuna normativă în materia executării hotărârilor privind evacuarea, referitoare la situația reocupării imobilului de către debitor sau alte persoane după încheierea procesului-verbal de predare silită. Codul de executare nu conține dispoziții exprese care să prevadă consecințele unei asemenea acțiuni, deși în practică astfel de situații se pot întâlni, generând dificultăți de asigu-

judgment. The court, upon examining the materials, may order one of the following measures:

- the application of statutory sanctions against the responsible authority,

- referral to the criminal prosecution authorities, or

- the issuance of an interlocutory order clarifying the manner and order of enforcement.

It should be noted that the remedies proposed under paragraph (2) of the Article under review, for situations where the authority obliged to provide alternative housing fails to do so, are exhaustively listed; accordingly, the court could not apply other solutions beyond the three enumerated above when examining the judicial enforcement officer's report [1, p. 325].

The law also regulates the situation in which the debtor refuses to participate in eviction, although alternative housing has been provided. In such a case, the judicial enforcement officer is entitled to transfer the debtor's property, in the presence of attesting witnesses, following inventory, to the newly allocated premises, which the judicial enforcement officer shall seal. By this measure, the judicial enforcement officer fulfils the enforcement obligation without infringing the debtor's right to their property. At the same time, the law expressly provides that the judicial enforcement officer bears no liability for the safekeeping of the debtor's property, their responsibility ceasing upon transfer and sealing of the premises.

The legislation of the Republic of Moldova contains a regulatory gap in the enforcement of judgments relating to eviction, specifically concerning the situation of re-occupation of the property by the debtor or other persons after the conclusion of the compulsory handover report. The Enforcement Code does not contain express provisions governing the consequences of such an action, although in practice such situations may arise and may create difficulties in ensuring the stability of the effects of enforcement.

In the absence of a clear regulatory

rare a stabilității efectelor executării silite.

În lipsa unei reglementări clare, executorul judecătoresc nu dispune de un temei procedural pentru a relua procedura de executare, iar creditorul este nevoit să inițieze o nouă acțiune în justiție, ceea ce contravine principiului celerității și subminează autoritatea hotărârii judecătorești. Practic, hotărârea judecătorească executată își pierde efectul, iar creditorul este privat de folosința bunului, în pofida unei proceduri de executare finalizate în mod legal.

Această situație denotă necesitatea introducerii unei reglementări similare art. 902 din Codul de procedură civilă al României, care tratează explicit problema reocupării imobilului. Potrivit modelului românesc, în cazul în care, după predarea silită, debitorul sau o altă persoană pătrunde ori se reinstalează în imobil fără consimțământul expres al creditorului sau fără o hotărâre judecătorească, se poate proceda la o nouă executare silită în baza aceluiași titlu executoriu, fără somație și fără formalități prealabile. O astfel de soluție legislativă este logică și necesară, deoarece reocuparea constituie, în esență, o violare a efectelor juridice ale executării silite, iar intervenția promptă a executorului este singurul mijloc eficient de restabilire a ordinii de drept.

Totodată, ar fi oportun ca viitoarea normă să prevadă expres și soarta bunurilor mobile găsite în imobil la momentul reocupării. În acest sens, propunem aplicarea prevederilor art. 149 alin. (2) CE, potrivit cărora (2) dacă debitorul nu își îndeplinește obligația de a căuta o încăpere pentru strămutarea bunurilor sau refuză să ia parte la evacuare ori dacă persoana indicată de debitor refuză primirea bunurilor debitorului, executorul judecătoresc întocmește un proces-verbal, în care indică toate bunurile aflate în încăpere, și le transmite spre păstrare creditorului sau unei alte persoane stabilite de executorul judecătoresc. După expirarea a 3 luni de la data transmiterii bunurilor spre păstrare, executorul judeframework, the judicial enforcement officer lacks a procedural basis for resuming enforcement proceedings, and the creditor is compelled to initiate new court proceedings, which is contrary to the principle of expediency and undermines the authority of the judicial decision. In practice, the enforced judgment loses its effect, and the creditor is deprived of the use of the property, notwithstanding enforcement proceedings that have been lawfully completed.

This situation demonstrates the need for the introduction of a provision similar to Article 902 of the Romanian Code of Civil Procedure, which explicitly addresses the issue of re-occupation of premises. Under the Romanian model, where, after compulsory handover, the debtor or another person enters or reinstalls themselves in the property without the creditor's express consent or without a court judgment, new enforcement proceedings may be initiated on the basis of the same enforceable title, without prior notice or preliminary formalities. Such a legislative solution is logical and necessary, since re-occupation constitutes, in essence, a violation of the legal effects of enforcement, and the judicial enforcement officer's prompt intervention is the only effective means of restoring the legal order.

Furthermore, it would be appropriate for the future provision to expressly regulate the fate of movable property found in the premises at the time of re-occupation. In this regard, we propose the application of Article 149(2) EC, pursuant to which, if the debtor fails to fulfil their obligation to find premises for the transfer of their property or refuses to participate in eviction, or if the person designated by the debtor refuses to accept the debtor's property, the judicial enforcement officer shall draw up a report listing all property found in the premises and shall transfer the property for safekeeping to the creditor or to another person designated by the judicial enforcement officer. After the expiry of three months from the date of transfer of the property for safekeeping, the judicial

cătoresc le poate vinde în modul stabilit de prezentul Cod. Suma obținută se utilizează la recuperarea cheltuielilor de executare și de păstrare, iar banii rămași se depun la contul executorului judecătoresc, debitorul fiind în drept să îi revendice.

În același timp, fapta reocupării neautorizate ar trebui calificată ca o încălcare gravă a ordinii juridice, susceptibilă de răspundere penală. Pentru aceasta, Codul de executare ar putea prevedea expres că procesul-verbal întocmit de executorul judecătoresc, transmis în copie certificată organului de urmărire penală, constituie temei pentru inițierea urmăririi penale.

Un alt tip de document executoriu privind litigiile locative reprezintă instalarea în spațiul locativ (în încăpere). Potrivit art. 150 alin. (1) CE, instalarea în spațiul locativ (în încăpere) constă în asigurarea de către executorul judecătoresc a accesului creditorului în spațiul locativ indicat (în încăperea indicată) în documentul executoriu și folosirea lui nestingherită.

După cum s-a menționat în doctrină [1, p. 328], un element de maximă importanță în această definiție este sintagma „acces nestingherit" – or, restabilirea drepturilor creditorului pe această categorie de executări silite se poate considera realizată doar când, în prezența executorului judecătoresc, acesta va putea avea acces liber în încăpere. Acest aspect are o valoare practică importantă, deoarece garantează realizarea deplină a dreptului de folosință, care nu se limitează la simpla predare formală a bunului, ci implică utilizarea lui efectivă, zilnică și neîngrădită. În acest sens, executorul are obligația de a explica debitorului că nu poate crea obstacole la folosirea spațiului, iar pentru realizarea măsurii poate aplica prevederile art. 147 alin. (6) CE, ceea ce înseamnă că are dreptul de a pătrunde forțat în încăpere, în prezența martorilor sau, la nevoie, cu sprijinul organelor de poliție.

Textul art. 150 alin. (2) CE precizează momentul final al executării: documentul executoriu se consideră îndeplinit numai

enforcement officer may sell the property in the manner prescribed by this Code. The proceeds shall be used to cover enforcement and storage costs, and the remaining sum shall be deposited into the judicial enforcement officer's account, with the debtor being entitled to claim it.

At the same time, the act of unauthorised re-occupation should be classified as a serious violation of the legal order, subject to criminal liability. To this end, the Enforcement Code could expressly provide that the report drawn up by the judicial enforcement officer, transmitted as a certified copy to the criminal prosecution authority, constitutes grounds for the initiation of criminal proceedings.

Another type of enforceable instrument relating to housing disputes is installation in the dwelling (premises). Pursuant to Article 150(1) EC, installation in the dwelling (premises) consists of the judicial enforcement officer ensuring the creditor's access to the dwelling (premises) indicated in the enforceable instrument and their unimpeded use thereof.

As noted in the legal literature [1, p. 328], a key element in this definition is the phrase "unimpeded access" – since the restoration of the creditor's rights in this category of enforcement proceedings may be considered achieved only when, in the presence of the judicial enforcement officer, the creditor is able to gain free access to the premises. This aspect is of significant practical importance, as it guarantees the full realisation of the right of use, which is not limited to the mere formal handover of the property, but involves its effective, daily, and unrestricted utilisation.

In this regard, the judicial enforcement officer is obliged to explain to the debtor that they may not create obstacles to the use of the premises, and in order to carry out the measure, the judicial enforcement officer may apply the provisions of Article 147(6) EC, which means they have the right to enter the premises by force, in the presence of witnesses or, if necessary, with the assistance of the police.

Article 150(2) EC specifies the final

după ce creditorului i s-a asigurat posibilitatea de a utiliza zilnic și nestingherit spațiul locativ. Această prevedere are rolul de a evita executările formale, limitate la un act de predare simbolică, fără o restabilire reală a posesiei. Practic, executorul trebuie să se asigure că dreptul creditorului este efectiv exercitat în mod continuu.

Din acest considerent, procedura de executare poate fi reluată pe durata termenului de prescripție dacă debitorul, ulterior instalării, împiedică din nou accesul creditorului. În asemenea cazuri, debitorul poate fi sancționat potrivit legii. Această prevedere întărește autoritatea executării și oferă creditorului o protecție continuă, asigurând că efectele hotărârii judecătorești nu pot fi anulate prin comportamente abuzive. În literatura de specialitate [1] s-a arătat că aceste reglementări sunt o salutară novație instituită de legiuitor, ca răspuns la situațiile când, odată efectuată instalarea creditorului, iar procedura de executare silită fiind încetată, debitorul putea limita iarăși accesul creditorului în încăpere, iar creditorul nu avea altă soluție decât inițierea unei noi proceduri judiciare. În prezent, însă, procedura de executare poate fi reluată pe durata termenului de prescripție, dacă debitorul împiedică accesul creditorului în spațiul locativ (în încăpere) și folosirea lui. În acest caz, debitorului îi pot fi aplicate și sancțiunile prevăzute de legislație – adică sancțiunile contravenționale, dar și cheltuielile de executare ocazionate de punerea repetată în executare a obligației sale.

În ansamblu, articolul 150 CE consacră o formă completă a executării silite, în care scopul final nu este doar eliberarea formală a bunului, ci asigurarea exercitării efective și pașnice a dreptului de folosință. Prin această reglementare, legiuitorul consolidează rolul executorului judecătoresc ca garant al aplicării reale a hotărârilor judecătorești și al protejării ordinii juridice create prin acestea.

În fine, Codul de executare al Republicii Moldova mai reglementează exe-

moment of enforcement: the enforceable instrument is considered fulfilled only after the creditor has been ensured the possibility of daily and unimpeded use of the dwelling. This provision serves to prevent formal enforcement, limited to a symbolic act of handover, without the actual restoration of possession. In practice, the judicial enforcement officer must ensure that the creditor's right is effectively exercised on a continuous basis.

For this reason, enforcement proceedings may be resumed within the limitation period if, following installation, the debtor again obstructs the creditor's access. In such cases, sanctions may be applied to the debtor in accordance with the law. This provision reinforces the authority of enforcement and provides the creditor with continuing protection, ensuring that the effects of the judicial decision cannot be nullified through abusive conduct. In the legal literature[1], it has been observed that these provisions represent a welcome legislative innovation, introduced in response to situations where, once the creditor had been installed and the enforcement proceedings had been terminated, the debtor could again restrict the creditor's access to the premises, leaving the creditor with no option other than initiating new court proceedings. Currently, however, enforcement proceedings may be resumed within the limitation period if the debtor obstructs the creditor's access to the dwelling (premises) and their use thereof. In such cases, the debtor may also be subject to statutory sanctions – that is, administrative sanctions, as well as the enforcement costs occasioned by the repeated enforcement of their obligation.

Overall, Article 150 EC enshrines a comprehensive form of enforcement, in which the ultimate objective is not merely the formal vacation of the property, but the assurance of the effective and peaceful exercise of the right of use. Through this provision, the legislator reinforces the role of the judicial enforcement officer as guarantor of the genuine implementation of judicial decisions and the protection of the

cutarea hotărârilor privind strămutarea în alt spațiu locativ sau schimbul forțat al spațiului locativ, însă are un caracter de normă de trimitere („normă de blanchetă"), care nu stabilește o procedură proprie, ci face referire la regulile generale prevăzute în Capitolul XI al Cărții I din Codul de executare.

În esență, această dispoziție legală confirmă că executarea în cazurile de strămutare sau schimb forțat se realizează potrivit acelorași reguli care guvernează evacuarea și instalarea în spațiul locativ. Caracterul mixt al acestor situații justifică aplicarea cumulativă a prevederilor anterioare, întrucât strămutarea implică, pe de o parte, eliberarea spațiului ocupat anterior (operațiune echivalentă cu evacuarea) și, pe de altă parte, instalarea debitorului într-un alt spațiu locativ.

Norma se aplică, de regulă, în situațiile în care instanța a dispus schimbul forțat al locuințelor, atribuirea unui alt imobil în compensație sau exproprierea persoanei din motive de utilitate publică ori de interes social. Prin urmare, executorul judecătoresc trebuie să urmeze, în mod succesiv, etapele prevăzute de articolele 147-150 ale Codului de executare: notificarea părților, stabilirea datei executării, evacuarea efectivă, predarea bunului și, dacă este cazul, instalarea debitorului în noul spațiu.

CONCLUZII

Executarea documentelor executorii privind litigiile locative constituie una dintre cele mai complexe forme ale executării silite directe, prin care se realizează echilibrul între două valori fundamentale: dreptul de proprietate al creditorului și dreptul la locuință al debitorului. Analiza dispozițiilor Capitolului XI al Cărții I a Codului de executare al Republicii Moldova permite constatarea faptului că legiuitorul a urmărit instituirea unui mecanism procedural care să combine rigoarea realizării hotărârilor judecătorești cu necesitatea

legal order established thereby.

Finally, the Enforcement Code of the Republic of Moldova also regulates the enforcement of judgments relating to relocation to alternative housing or the forced exchange of housing; however, this constitutes a referral provision (a "blanket provision"), which does not establish its own procedure but refers to the general rules provided in Chapter XI of Book I of the Enforcement Code.

In essence, this legislative provision confirms that enforcement in cases of relocation or forced exchange is carried out in accordance with the same rules governing eviction and installation in the dwelling. The composite nature of these situations justifies the cumulative application of the preceding provisions, since relocation entails, on the one hand, the vacation of the previously occupied premises (an operation equivalent to eviction) and, on the other hand, the installation of the debtor in an alternative dwelling.

The provision applies, as a rule, in situations where the court has ordered the forced exchange of dwellings, the assignment of alternative immovable property as compensation, or the expropriation of a person for reasons of public utility or social interest. Accordingly, the judicial enforcement officer must follow, in sequence, the stages prescribed by Articles 147–150 of the Enforcement Code: notification of the parties, setting the date of enforcement, actual eviction, handover of the property, and, where applicable, installation of the debtor in the new premises.

Conclusions

The enforcement of enforceable instruments in housing disputes constitutes one of the most complex forms of direct enforcement proceedings, through which the balance between two fundamental values is achieved: the creditor's right to property and the debtor's right to housing. An analysis of the provisions of Chapter XI of Book I of the Enforcement Code of the Republic of Moldova reveals that the legislator has sought to establish a procedur-

protejării demnității umane și a interesului social.

Textele articolelor 147-151[1] CE consacră, în general, o reglementare coerentă a executării hotărârilor referitoare la litigiile locative, pornind de la principiile generale ale executării silite – legalitate, egalitate, umanism, independența executorului și caracterul obligatoriu al cerințelor acestuia. Evacuarea, fie cu, fie fără acordarea unui alt spațiu locativ, instalarea creditorului în posesie sau strămutarea debitorului reprezintă etape succesive prin care executorul judecătoresc asigură realizarea efectivă a titlului executoriu și restabilirea ordinii juridice stabilite de instanță.

Un element demn de a fi menționat reprezintă instituirea interdicției temporare de evacuare prevăzute la art. 147 alin. (2[1]) CE, care reflectă preocuparea statului pentru protecția socială a persoanelor vulnerabile în sezonul rece al anului. Cu toate acestea, norma respectivă generează un dezechilibru între drepturile creditorului și cele ale debitorului, întrucât îl împiedică pe primul să se folosească de bunul propriu fără o compensație echitabilă. În această privință, se impune completarea legislației cu un mecanism compensatoriu, prin care creditorul să poată solicita despăgubiri proporționale cu valoarea chiriei de piață a imobilului pentru perioada în care executarea este suspendată.

De asemenea, analiza cadrului normativ relevă o lacună importantă în ceea ce privește situația reocupării imobilului după predarea silită. În lipsa unei reglementări exprese, efectele hotărârii executate pot fi anulate printr-o acțiune abuzivă a debitorului. Este necesară, prin urmare, instituirea unei norme similare din art. 902 din Codul de procedură civilă al României, care să permită reluarea imediată a executării în baza aceluiași titlu executoriu, fără formalități suplimentare, precum și sancționarea penală a ocupării neautorizate a imobilului.

Reglementările privind instalarea în

al mechanism that combines the rigour of implementing judicial decisions with the necessity of protecting human dignity and social interests.

Articles 147–1511 EC generally enshrine a coherent regulation of the enforcement of judgments relating to housing disputes, proceeding from the general principles of enforcement – legality, equality, humanism, the independence of the judicial enforcement officer, and the binding nature of their requirements. Eviction, whether with or without the provision of alternative housing, the installation of the creditor in possession, or the relocation of the debtor, represent successive stages through which the judicial enforcement officer ensures the effective realisation of the enforceable title and the restoration of the legal order established by the court.

A notable element is the establishment of the temporary prohibition on eviction provided for in Article 147(2[1]) EC, which reflects the state's concern for the social protection of vulnerable persons during the cold season. Nevertheless, this provision creates an imbalance between the rights of the creditor and those of the debtor, as it prevents the former from using their own property without fair compensation. In this regard, it is necessary to supplement the legislation with a compensatory mechanism enabling the creditor to claim damages proportional to the market rental value of the property for the period during which enforcement is suspended.

Furthermore, the analysis of the regulatory framework reveals an important gap regarding the situation of re-occupation of premises after compulsory handover. In the absence of express regulation, the effects of the enforced judgment may be nullified through abusive conduct by the debtor. It is therefore necessary to introduce a provision analogous to Article 902 of the Romanian Code of Civil Procedure, enabling the immediate resumption of enforcement on the basis of the same enforceable title, without additional formalities, as well as the criminal prosecution of persons who unlawfully occupy the property.

spațiul locativ și reluarea executării în cazul obstrucționării accesului creditorului conțin soluții, care previn abuzurile și asigură efectivitatea titlului executoriu pe întreaga durată a termenului de prescripție. În același timp, norma privind strămutarea sau schimbul forțat al spațiului locativ confirmă aplicarea cumulativă a regulilor privind evacuarea și instalarea, ceea ce reflectă o abordare logică și unitară a procedurii.

The provisions relating to installation in the dwelling and the resumption of enforcement in cases of obstruction of the creditor's access contain solutions that prevent abuses and ensure the effectiveness of the enforceable title throughout the entire limitation period. At the same time, the provision relating to relocation or forced exchange of housing confirms the cumulative application of the rules on eviction and installation, reflecting a logical and unified procedural approach.

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

BIBLIOGRAPHICAL REFERENCES

1. Belei E., Budăi N., Pruteanu V., Stratulat Gh. Comentariul Codului de Executare al Republicii Moldova. Cartea I Executarea hotărârilor cu caracter civil. Chișinău, 2021. [online], [citat 23.02.2026]. Disponibil: https://rm.coe.int/comentariu-codul-de-executare-final/1680a2cf49
2. Codul civil al Republicii Moldova din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75 din 01.03.2019.
3. Codul de executare al Republicii Moldova din 24.12.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 214-220 din 05.11.2010.
4. Codul de procedură civilă al României din 1 iulie 2010 [online], [citat 02.03.2026]. Disponibil: https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/297185
5. Noul Cod de procedură civilă: comentat și adnotat. Vol. 2: Art. 527-1.134. / coord.: Ciobanu V.M., Nicolaie M. București: Universul Juridic, 2016.
6. Trăilescu A., Lungănașe C. Drept procesual civil. Executarea silită. București: Ed. C.H. Beck, 2021.