

Dosar nr. 164/5-2025-SPD/2025
Dosar Instanta nr. 908/303/2025

Nr.164/22.07.2025

PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA

S.P.E.J. VICTORIA cu sediul in Bucuresti, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, prin Executor Judecătoresc Mihai Ghisoiu, Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București,

Avand in vedere:

➤ cererea de executare silita formulata de creditoarea **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC Z 18** cu sediul in Bucuresti - 061534, Str. Sibiu nr. 13, Sector 6, reprezentata conventional prin avocat Teodora Gaman, cu sediul profesional in Bucuresti, Al. Ghencea, Nr. 2, Bl. A12, Sc. 3, Et. 2, Ap. 38, Sector 6, email: av.teodoragaman@gmail.com, in baza:

- titlul executoriu constand in **Sentinta Civila nr. 7974 pronuntata la data de 09.10.2024 de catre Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti in dosar 4307/303/2024** prin care s-a dispus: "Admite, in parte, cererea de chemare in judecata, astfel cum a fost precizata. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 6.926,17 lei, cu titlu de cote de întreșș?inere aferente perioadei martie 2023 - octombrie 2023, lunii decembrie 2023, respectiv perioadei ianuarie 2024 - iunie 2024. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 170 de lei, cu titlu de fond de reparatii aferent perioadei mai - decembrie 2023 si mai - iunie 2024. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 37,5 lei, cu titlu de fond de rulment aferent lunii aprilie 2024. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 2.467,14 lei, cu titlu de penalitati de intarziere in cuantum de 0,2% pe zi de intarziere, calculate asupra sumei de 6.926,17 lei, reprezentand cote de intretinere aferente perioadei martie 2023 - octombrie 2023, lunii decembrie 2023, respectiv perioadei ianuarie 2024 - iunie 2024, datorate pana la data de 31.08.2024, precum si la plata, in continuare, a penalitatilor de intarziere in cuantum de 0,2% pe zi intarziere, pana la data platii efective a debitului principal.", **definitiva prin neapelare la 17.12.2024 conform mentiunilor grefei instantei, precum si Sentinta Civila nr. 5488 pronuntata la data de 20.09.2023 de catre Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti in dosar 1913/303/2023** prin care s-a dispus: "Admite cererea. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 3794,27 lei, reprezentand cote de intretinere aferente perioadei decembrie 2021-februarie 2023, a sumei de 135 lei, reprezentand fond de reparatii aferente perioadei mai 2022-ian 2023, a sumei de 55,49 lei, reprezentand fond de rulment aferent lunii iunie 2022 si a sumei de 580,66 lei, reprezentand penalitati de intarziere la plata cotelor de intretinere aferente perioadei decembrie 2021-februarie 2023, calculate pana la data de 09.05.2023 si care urmeaza sa fie calculate in continuare pana la plata integrala a debitului principal, fara ca penalitatea sa depaseasca debitul asupra careia este calculat. Obliga parata la plata catre reclamanta a sumei de 1200 lei, cu titlu de cheltuieli de judecata.", **astfel cum a fost schimbat in parte si definitiva prin Decizia Civila 1559A/16.05.2024 pronuntata de catre Tribunalul Bucuresti, prin care s-a dispus:**"Admite apelul. Schimba in parte sentinta apelanta in sensul ca: Obliga paratul la plata catre reclamant si a sumei de 674,8 lei, reprezentand cheltuieli de judecata. Definitiva. Pronuntata astazi, 16.05.2024, prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin mijlocirea grefei instantei".

Precum si ca:

- Cererea de executare a fost adresata organului de executare BEJ Somaldoc Paula Daniela, fiind inregistrata sub nr. 5/22.01.2025.
- Executarea silita a fost incuviintata prin Incheierea pronuntata la data de 07.02.2025 de catre Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti in dosar 908/303/2025.
- Adresa Camerei Executorilor Judecătorești de pe langa Curtea De Apel Bucuresti 1245 din 17.06.2025, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti, Vazand Ordinul Ministrului Justitiei nr.1228/C/10.06.2025, prin care s-a dispus incetarea calitatii de executor judecătoresc a doamnei Somaldoc Paula Daniela, in baza art.51 alin.(4) coroborat cu art.50 din Regulamentul de aplicare a Legii nr.188/2000 privind executorii judecătorești, republicata, Colegiul Director al CEJ - CA Bucuresti, a hotarat ca arhiva (registrele, dosarele de executare, etc) precum si conturile de consemnare, apartinand BEJ Somaldoc Paula

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



Daniela, sa fie predate SPEJ Victoria pentru continuarea activitatii BEJ Somaldoc Paula Daniela. Dosarul 5/2025 a fost preluat din arhiva BEJ Somaldoc Paula Daniela si inregistrat pe rolul SPEJ Victoria sub nr. 164/5-2025-SPD/2025 pentru continuarea lucrarilor de executare silita;

- Incheierea de stabilire a cheltuielilor de executare silita in dosarul de executare silita nr. 164/5-2025-SPD/2025 (titlu executoriu in raport de dispozitiile art 670 alin.6 NCPC);
- Incheiere stabilire pret si fixare termen pentru vanzarea imobilului urmarit nr. 164/22.07.2025

Potrivit dispozitiilor art. 839 NCPC, aducem la cunostinta generala urmatoarele:

In data de **27.08.2025, ora 14:00**, va avea loc la sediul **Societatii Profesionale de Executori Judecătorești „VICTORIA”**, din București - Strada Arhitect Hârjeu nr. 16, parter, sectorul 2, vanzarea la licitatie publica a imobilului imobilului - **Apartament 2 camere, situat in Bucuresti - 061534, Str. Sibiu nr. 13, bl. Z18, sc. A, et. 5, ap. 31, Sector 6, inscris in Cartea Funciara nr. 221980-C1-U17 Bucuresti Sector 6, nr. cadastral 221980-C1-U17**. Imobilul descris mai sus este proprietatea debitorilor debitoarei **MOGOS Doinita** cu domiciliul in Bucuresti - 061534, Str. Sibiu nr. 13, bl. Z18, sc. 1, ap. 31, Sector 6.

Licitatia incepe de la pretul de 458.300 lei, conform raportului de expertiza intocmit de expertul Militaru Daniel Marius, avand numar de inregistrare la emitent L25 – 020/14.07.2025, valoarea stabilita conform art. 836 NCPC. Imobilul a fost evaluat la pretul de **458.300 lei**, conform raportului de expertiza mai sus mentionat. Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat pretul la care s-a facut evaluarea sau in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Executarea silita se efectueaza in baza cererii de executare formulata de creditorul creditoarei **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC Z 18** cu sediul in Bucuresti - 061534, Str. Sibiu nr. 13, Sector 6, reprezentata conventional prin avocat Teodora Gaman, cu sediul profesional in Bucuresti, Al. Ghencea, Nr. 2, Bl. A12, Sc. 3, Et. 2, Ap. 38, Sector 6, email: av.teodoragaman@gmail.com, in temeiul titlului executoriu reprezentat de titlului executoriu.

Imobilul urmarit este grevat de urmatoarele notari, sarcini si drepturi reale:

- **14412 / 13/12/2001** Contract De Vanzare Cumparare Cu Ipoteca nr. 2378, din 12/12/2001 emis de BNP ROMANOV ALICE MARIANA; **B1**
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 A1 1)MOGOS DOINITA;
- **67572 / 22/11/2016** Act Administrativ nr. 215/2013, din 09/11/2016 emis de SCPEJ OCHIAN DORU CATALIN SI NENECI ALEXANDRU; Hotarare Judecatoreasca nr. 10456, din 11/12/2015 emis de JUDECATORIA SECTOR 6; **B10**
In baza Sentintei civile nr. 10456/11.12.2015 pronuntata de JUDECATORIA SECTORULUI 6 in sensul respingerii cererii de intabulare a dreptului de proprietate a intimatului Stancea Nicolae Irinel, dobandit prin adjudecare si Incheierii privind incetarea executarii silita in dosarul executiional nr.215/2013 (conexat cu dosarul nr. 278/2013) se reinscrie dreptul de proprietate de sub B1, in favoarea Mogos Doinita;
- **95934 /10/10/2023** Somatie nr. 1294/DE/2020, din 10/10/2023 emis de DURUIAN IONEL; **C16**
In baza art. 822 alin. 1 din Codul de Procedura Civila, se noteaza urmarirea silita in dos. nr. 1294/DE/2020 cu privire la imobilul inscris in prezenta CF, la cererea creditorului Dobrota Vasile pentru suma de 21.089,60 euro, reprezentand imprumut nerestituit si 5.000 USD reprezentand imprumut nerestituit si 7.717 lei cheltuieli de executare silita, privind pe debitorul Mogos Doinita A1 1) DOBROTA VASILE;
- **20918 / 29/02/2024** Act Administrativ nr. FN, din 29/02/2024 emis de ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL Z18; **C17**
Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:9029.57 LEI reprezentand cote intretinere restante pana la data de 29.11.2023 A1 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI BL Z18
- **20449 / 25/02/2025** Somatie nr. 5/2025, din 20/02/2025 emis de BEJ Șomâldoc Paula-Daniela; Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIERE PRONUNTATA IN DOSAR NR. 908/303/2025, din 07/02/2025 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 6 BUCURESTI SECTIA CIVILA; **C18**
În baza art. 822 alin.1 din Codul de Procedură Civilă, se notează urmărirea silită în dosarul de executare nr. 5/2025, asupra imobilului înscris sub A1 detinut de catre debitoarea Mogos Doinita pentru suma de 27608,81 lei, la cererea creditoarei Asociatia de Proprietari Bloc Z18 A1 1) ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC Z18

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilelor sunt invitați să-i aducă la cunostință executorului judecătoresc, în scris, până la data vânzării la licitație.

Cont de consemnare SPEJ VICTORIA: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101** - (Lei) deschis la Libra Internet Bank SA
C.I.F. SPEJ VICTORIA: RO 43547568



Persoanele care doresc să participe la licitație vor prezenta în scris oferte de cumpărare însoțite de dovada achitării unei cauțiuni reprezentând 10 % din prețul de începere al licitației, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte de data licitației pe adresa de email: **office@spejvictoria.ro** sau la **sediul S.P.E.J. VICTORIA** din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2. Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a Libra Internet Bank S.A., în contul: **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu precizarea numărului de dosar.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate, procura autentică în original, dacă este cazul, iar persoanele juridice trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original), Certificat constatator emis de Registrul Comerțului nu mai vechi de 30 zile și dovada mandatului persoanei care participă la vânzarea la licitație (original).

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Condiții GENERALE privind licitația:

1. Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin (1) NCPC. În conformitate cu prevederile art. 1199 cod civil, ofertele de preț în vederea participării la licitație pot fi retrase doar până la data și ora stabilite pentru licitație.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandatar, acesta va avea obligația de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) NCPC, care va rămâne în original la dosarul executiv.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1653 și 1654 Cod Civil.
4. Debitorul nu poate licita nici personal nici prin persoane interpușe, conform art. 843 alin (2) NCPC.
5. Sub sancțiunea decaderii din dreptul de a participa la licitație, persoanele care vor să cumpere imobilul sunt obligate să depună în contul de consemnari **IBAN RO31 BREL 0002 0022 0885 0101 - (Lei)** deschis la **Libra Internet Bank S.A.**, cont de consemnari, la **dispoziția S.P.E.J. VICTORIA, CIF RO 43547568**, cu sediul în București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2, cu cel puțin 1 (una) zi lucrătoare înainte termenului de licitație stabilit pentru vânzare, o garanție de participare reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, iar dovada respectivă recipisă de consemnare în original împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispozițiilor art. 839 alin (1) lit k) și art. 844 alin(1) NCPC, raportat la art. 181 pct. 2 NCPC. Excepție fac ofertele de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligația de a depune odată cu dovada consemnării garanției și oferta de cumpărare, copie de pe C.I./ B.I. iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală.
6. Nu au obligația de a depune garanția prevăzută mai sus: creditorii umăratori sau intervenienți; persoanele care împreună cu debitorul au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote părți; titularii unui drept de preemțiune, conform dispozițiilor art. 844 alin (2) și (3) NCPC.
7. În situația în care valoarea creanței ipotecare sau valoarea cotei părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, persoanele prevăzute de pct.6 vor avea obligația să completeze diferența, conform dispozițiilor art 844. alin (4) NCPC.
8. Persoanele care s-au înscris la licitație se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare la sediul **S.P.E.J. VICTORIA**, din București, Str. Arhitect Harjeu nr. 16, parter, Sector 2 având asupra lor carte de identitate/procura autenticată.
9. Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somați să anunțe executorul judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancțiunea de a nu li se mai lua în considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit j) NCPC.
10. Titularul unui drept de preemțiune care nu a participat la licitație nu va mai putea să își exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 NCPC.
11. Prețul de pornire al licitației este prețul oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin (5) NCPC. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amana la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) NCPC. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.
12. După adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat să depună prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în conturile indicate mai sus, pe seama și la dispoziția Executorului Judecătoresc, conform art. 850 alin. (1) NCPC, iar dovada consemnării, respectiv recipisă de consemnare în original, va fi depusă la biroul acestuia.

13. In cazul in care adjudecatorul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou la vanzare in contul adjudecatorului, la pretul de incepere a licitatiei la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret, conform art. 851 alin (1) NCPC. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecator este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) NCPC.

14. Creditori urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vanzare la o valoare mai mica de 75% din pretul de pornire a primei licitatii, adica din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozitiilor art. 843 alin.(5) NCPC.

15. Cand adjudecatorul este un creditor el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art. 865- 868 NCPC, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor, in masura in care aceasta nu sunt acoperite prin diferenta de pret, conform art. 850 alin (2) NCPC.

16. Eliberarea actului de adjudecare se face conform art. 854 NCPC numai dupa plata integrala a pretului.

17. In cazul in care imobilul este grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie, sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci, daca creantele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeași zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de aceste drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitatii va fi cel prevazut de art. 846 alin (6) si (7) NCPC, conform dispozitiilor art 839 alin (1) lit. h) NCPC.

18. In conformitate cu dispozitiile art 246 C.pen.: "Fapta de a îndepărta, prin constrângere sau corupere, un participant de la o licitație publică ori înțelegerea între participanți pentru a denatura prețul de adjudecare se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani. "

Prezenta publicatie de vanzare, contine un numar de patru pagini, ce vor fi depuse, comunicate, afisate si publicate dupa cum urmeaza:

- I. un exemplar se va depune in dosarul de executare;
- II. cate un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod Procedura Civila
 - § creditorului urmaritor **ASOCIATIA DE PROPRIETARI BLOC Z 18** cu sediul in Bucuresti - 061534, Str. Sibiu nr. 13, Sector 6, reprezentata conventional prin avocat Teodora Gaman, cu sediul profesional in Bucuresti, Al. Ghencea, Nr. 2, Bl. A12, Sc. 3, Et. 2, Ap. 38, Sector 6, email: av.teodoragaman@gmail.com ;
 - § debitorului debitoarei **MOGOS Doinita** cu domiciliul in Bucuresti - 061534, Str. Sibiu nr. 13, bl. Z18, sc. 1, ap. 31, Sector 6
 - § organului fiscal local, Directia de Impozite si Taxe Locale Sector 6;
 - § Persoanelor/Birourilor executorilor judecatoresti identificati cu inscrieri/notari in Cartea funciara a imobilului urmarit;
- III. cate un exemplar se va afisa, conform art. 839 alin. 3 Cod Procedura Civila:
 - § La Judecatoria Sectorului 6 Bucuresti;
 - § La Primaria Sectorului 6 Bucuresti;
 - § La sediul organului de executare;
 - § La locul situarii imobilului;
- IV. pentru indeplinirea procedurii prevazute la art. 839 alin. 4 Cod Procedura Civila, se va proceda la:
 - § publicarea intr-un ziar de circulatie națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.
 - § Publicarea în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite tinut de U.N.E.J. <<https://prod.executori.ro/repes>>.

Publicația, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

Executor judecătoresc
Mihai Ghisoiu

