



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
TOMA ȘI BĂDULESCU**

București, str. Știrbei Voda nr. 150, bl. 26C, sc. 1, et. 4, ap. 13, sector 1, tel. 021/315.76.46 fax. 021/315.76.46
e-mail: ana_toma_2005@yahoo.com
Operator de date cu caracter personal

DOSAR DE EXECUTARE NR. 118/2022
DOSAR INSTANȚĂ NR. 12878/301/2022
Judecătoria Sectorului 3 București-Secția Civilă

Publicația de Vânzare se va afișa/comunica la:

Judecătoria sectorului 3 București
Primăria sectorului 3 București
Sediul organului de executare
Locul unde se află imobilul urmărit
Locul unde se desfășoară licitația

Persoanele și instituțiile prevăzute de art. 840 NCPC republicat, modificat

**PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ
NR. 118/2022 DIN DATA DE 05.08.2025**

Văzând dispozițiile art. 839 și urm. din Noul Cod de Procedură Civilă (NCPC), în modificarea adusă prin Legea nr. 138/2014, republicat în M.O. nr. 247/10.04.2015, modificat prin O.U.G. nr. 1/2016, cu modificările ulterioare,

Noi, TOMA ANA-MARIA, Executor Judecătoresc în cadrul SOCIETĂȚII CIVILE PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI TOMA ȘI BĂDULESCU, având în vedere că prin Încheierea din 15.06.2022 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București-Secția Civilă, în dosarul nr. 12878/301/2022, conform art. 666 NCPC republicat, cu modificările ulterioare, a fost încuviințată executarea silită împotriva debitorului POP FELICIAN-MAXIM, cu domiciliul în București, Calea Călărași nr. 291, bl. 68, sc. 3, et. 7, ap. 95, sector 3, în calitate de "avalist", prin toate formele prevăzute de lege, la cererea creditorului ARABESQUE S.R.L., cu sediul social în Galați, str. Timișului nr. 1, jud. Galați și punct de lucru în Chitila, str. Rudeni nr. 107-109, Județul Ilfov, înregistrată sub nr. dosar executare 118/2022 din data de 18.05.2022, în temeiul titlului executoriu: BILETUL LA ORDIN seria BTRL3BA nr. 0540048, în sumă de 132.209,53 lei, emis la data de 14.05.2021, scadent la data de 05.05.2022, refuzat la plată, în vederea recuperării sumei de 132.209,53 lei reprezentând creanță certă, lichidă și exigibilă, la care se adaugă cheltuielile de executare. Prin Încheierea întocmită de S.C.P.E.J. TOMA ȘI BĂDULESCU la data de 05.07.2022 conform art. 670 alin. 4 NCPC (Noul Cod de Procedură Civilă) republicat, cu modificările ulterioare, s-au stabilit cheltuielile de executare, în sumă totală de 8.800 lei. Prin Încheierea întocmită de SCPEJ TOMA ȘI BĂDULESCU la data de 21.03.2025, conform art. 628 alin. 5 și art. 670 alin. 4 NCPC (Noul Cod de Procedură Civilă) republicat, cu modificările ulterioare, la cererea creditorului, s-a procedat la actualizarea cu rata inflației a sumei de 132.209,53 lei, prevăzută în Biletul la ordin, de la data scadenței-05.05.2022 și până la data de 28.02.2025 (februarie 2025) inclusiv (ultima lună pentru care I.N.S. a publicat indicele total lunar al prețurilor de consum), rezultând suma de 28.623,36 lei, totodată s-au stabilit cheltuieli de executare suplimentare în sumă de 2.540 lei.

Precizăm că prin Sentința Civilă nr. 7325/19.07.2023 pronunțată de Judecătoria sectorului 3 București-Secția Civilă în dosarul nr. 21358/301/2022 rămasă definitivă, instanța a admis cererea de chemare în judecată, având ca obiect acțiune pauliană, formulată de reclamanta ARABESQUE S.R.L., în contradictoriu cu pârâții POP FELICIAN-MAXIM și MORARU FLORINA și a dispus: "Declară inopozabil față de reclamantă Contractul de donație autentificat sub nr. 533 din 09.03.2022 de Societatea Profesională Notarială COGNITIO, încheiat între pârâțul Pop Felician-Maxim, în calitate de donator, și pârâta Moraru Florina, în calitate de donatar, având ca obiect imobilul situat în Mun. București, Calea Călărași nr. 291 (fost nr. 177), bl. 68, sc. 3, et. 7, ap. 95, sector 3". Conform art. 1565 Cod Civil- Efectele admiterii acțiunii (revocatorii sau pauliene): (1) Actul atacat va fi declarat inopozabil atât față de creditorul care a introdus acțiunea, cât și față de toți ceilalți creditori care, putând introduce acțiunea, au intervenit în cauză. Aceștia vor avea dreptul de a fi plătiți din prețul bunului urmărit, cu respectarea cauzelor de preferință existente între ei. (2) Terțul dobânditor poate păstra bunul plătind creditorului cărui a profitat admiterea acțiunii o sumă de bani egală cu prejudiciul suferit de acesta din urmă prin încheierea actului. În caz contrar, hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii revocatorii indisponibilizează bunul până la încetarea executării silită a creanței pe care s-a întemeiat acțiunea, dispozițiile privitoare la publicitatea și efectele clauzei de inalienabilitate aplicându-se în mod corespunzător.

La data de 18.10.2024 a fost emisă Somația nr. 118/2022, prin care debitorul a fost înștiințat despre declanșarea executării silită imobiliare, în baza dispozițiilor art. 668 coroborat cu art. 820 NCPC republicat, cu modificările ulterioare, pentru suma totală de 141.009,53 lei, precum și cheltuielile de executare ocazionate după data de 05.07.2022. În baza somației a fost notată urmărirea silită asupra imobilului urmărit silit: imobil situat în București, Calea Călărași nr. 291

(fost nr. 177), bl. 68, sc. 3, et. 7, ap. 95, sector 3, identificat prin nr. cadastral 218600-C1-U16 (nr. cadastral vechi 2749/95) și CFI nr. 218600-C1-U16 (nr. CF vechi 87424) a Mun. București-sector 3, cu Încheierea nr. 114331/21.10.2024 emisă de OCPI București-BCPI sector 3 și i-a fost comunicată debitorului la data de 14.11.2024, împreună cu încheierea de încuviințare a executării silitе și cu titlul executoriu. În data de 17.03.2025 ne-a fost depus la dosar Raportul de Expertiză Tehnică Extrajudiciară din data de 14.03.2025 întocmit de către expert tehnic judiciar Papasteri Mihai, în baza art. 836 NCPC republicat, modificat, prin care a stabilit valoarea de piață (circulație), la data de 24.02.2025, a imobilului-apartament compus din 3 camere și dependințe, situat în București, Calea Călărași nr. 291 (fost nr. 177), bl. 68, sc. 3, et. 7, ap. 95, sector 3, identificat prin nr. cadastral 218600-C1-U16 (nr. cadastral vechi 2749/95) și CFI nr. 218600-C1-U16 (nr. CF vechi 87424) a Mun. București-sector 3, imobil urmărit silit în dosarul de executare nr. 118/2022, la suma totală de 831.209 lei (din care 369.827 lei reprezintă valoarea dreptului de uzufruct viager înscris în cartea funciară, în favoarea debitorului și 461.382 lei reprezintă valoarea nudei proprietăți înscrise în cartea funciară în favoarea Moraru Florina).

Din lipsă de licitatori interesați să ofere prețul la care imobilul a fost evaluat, a fost fixat un nou termen de licitație publică la data de 17 Iunie 2025, ora 14.00, cu prețul de începere a licitației în sumă de 623.406,75 lei reprezentând 75% din prețul de pornire al primei licitații (831.209 lei), cu aplicarea corespunzătoare a mențiunilor din art. 846 alin. 8 NCPC republicat, modificat, privind modul de stabilire a prețului de adjudecare a imobilului la al doilea termen de licitație, la acest termen de licitație fiind emisă inclusiv citație către noul proprietar MORARU FLORINA cu domiciliul în București, Calea Călărași nr. 291, bl. 68, sc. 3, et. 7, ap. 95, sector 3, căruia i-a fost comunicat și un exemplar al publicației de vânzare întocmite pentru termenul respectiv. La termenul de licitație publică din data de 17 Iunie 2025, imobilul a fost adjudecat de licitatorul FRANGULEA CIPRIAN-IONUȚ, domiciliat în București, str. Ceahlăul nr. 8 bl. 27 sc. 2 et. 5 ap. 73, sector 6, la prețul de adjudecare de 785.000 lei. Deși i s-a pus în vedere adjudecatorului să depună diferența de preț în cuantum de 720.000 lei, în termen de cel mult 30 zile de la data vânzării, sub sancțiunile prevăzute de lege, constatăm că adjudecatorul nu s-a conformat dispozițiilor art. 850 alin. 1 NCPC republicat, modificat. La data de 21.07.2025 creditorul urmăritor ARABESQUE S.R.L. a solicitat să stabilim un nou termen de licitație pentru bunul imobil în cauză, având în vedere că adjudecatorul nu a depus diferența de preț.

Prin prezenta aducem la cunoștință publică că în ziua 02, luna SEPTEMBRIE, anul 2025, ora 14⁰⁰, va avea loc la sediul actual al SOCIETĂȚII CIVILE PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI TOMA ȘI BĂDULESCU, din București, str. Știrbei Voda nr. 150, bl. 26C, sc. 1, et. 4, ap. 13, interfon 13, sector 1, vânzarea la licitație publică a imobilului identificat și descris mai jos:

- imobil situat în București, Calea Călărași nr. 291 (fost nr. 177), bl. 68, sc. 3, et. 7, ap. 95, sector 3, identificat prin nr. cadastral 218600-C1-U16 (nr. cadastral vechi 2749/95) și CFI nr. 218600-C1-U16 (nr. CF vechi 87424) a Mun. București-sector 3; imobilul este un apartament confort I, situat în zona Călărași-Piața Muncii, compus din 3 camere de locuit și dependințe, în suprafață utilă de 71,88 mp plus loggie=4,45 mp, rezultând suprafața totală de 76,33 mp, conform releveu apartament, împreună cu cota parte indiviză de 1,81 mp aferentă din părțile și dependințele comune ale imobilului, care prin natura și destinația lor sunt în proprietate comună, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor din imobil, precum și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 15,09 mp aferent apartamentului, din terenul pe care este edificat imobilul, atribuit pe durata construcției.

La acest termen licitația va începe de la prețul de 623.406,75 lei reprezentând 75% din prețul de pornire al primei licitații, adică din prețul la care a fost evaluat imobilul (831.209 lei), acesta fiind și prețul de începere a licitației din data de 17 Iunie 2025, ora 14.00, licitație la care imobilul a fost adjudecat de fostul/“falsul” adjudecator FRANGULEA CIPRIAN-IONUȚ, cu aplicarea corespunzătoare a mențiunilor din art. 846 alin. 8 NCPC republicat, modificat, privind modul de stabilire a prețului de adjudecare a imobilului la al doilea termen de licitație. Astfel, conform art. 846 alin. 8 NCPC republicat, modificat: “În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.”

Menționăm că imobilul se scoate din nou în vânzare în contul fostului/ “falsului” adjudecator FRANGULEA CIPRIAN-IONUȚ, conform art. 851 alin. 1 NCPC republicat, modificat, acesta având răspunderea pecuniară prevăzută de art. 851 alin. 1 NCPC republicat, modificat și după caz și cea prevăzută de art. 851 alin. 2 NCPC republicat, modificat.

Precizăm că așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 69435/18.06.2025 emis de OCPI București-BCPI sector 3, imobilul este grevat de următoarele sarcini înscrise în Partea a III-Sarcini a Cărții Funciare:

- 1) cu Încheierea nr. 24965/10/03/2022, în baza Act Notarial nr. 533, din 09/03/2022 emis de NP Cloșcă Aurelian Daniel, Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 A1/C.6, în favoarea POP FELICIAN-MAXIM;
- 2) cu Încheierea nr. 73008/08/07/2022, în baza Hotărâre Judecătorească nr. F.N., din 15/06/2022 emis de Judecătoria Sector 3 București (dosar 12878/301/2022); Act Administrativ nr. F.N., din 08/07/2022 emis de Executor Judecătoresc Toma Ana-Maria (dosar 118/2022), se notează urmărirea silită a dreptului de uzufruct viager asupra imobilului pentru suma de 141.009,53 Lei, 132.209,53 reprezentând debit și 8.800 Lei cheltuieli de executare, ca urmare a cererii formulate de creditorul SC ARABESQUESRL, împotriva debitorului Pop Felician Maxim;
- 3) cu Încheierea 77727/22/07/2022 în baza Hotărâre Judecătorească nr. FN, din 08/06/2022 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI; DOSAR NR. 13084/301/2022, Se notează urmărirea silită în dosar de executare nr. 124/2022 al BIROULUI EXECUTORULUI JUDECĂTORESC DOBRANICI DOINA CRENGUTA asupra imobilului de sub A1, pentru suma de 360.667,66 RON reprezentând debit și cheltuieli de executare silită, datorată creditorului CHORUS MARKETING AND DISTRIBUTION ARL, privind pe debitorul POP FELICIAN MAXIM asupra dreptului de uzufruct înscris în favoarea acestuia sub C3;
- 4) cu Încheierea 52381/07/06/2023, în baza Hotărâre Judecătorească nr. FN, din 16/05/2023 emis de JUDECATORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI, DOSAR NR. 11733/301/2023, DOSAR EXECUTARE NR. 106/2023 BEJ TERINTE FLORIN CATALIN, se notează urmărirea silită asupra dreptului de uzufruct viager pentru suma totală de 384.305,82 LEI, (reprezentând debit, penalități, cheltuieli de judecată, onorariu și cheltuieli de executare) ca urmare a cererii formulate de creditorul SC TZAC-PAC CONSTRUCT SRL, împotriva debitorului Pop Felician Maxim
- 5) cu Încheierea nr. 94957/05/10/2023, în baza Hotărâre Judecătorească nr. F.N., din 07/09/2023 emis de Judecătoria Sector 3 București (dosar 21586/301/2023); Somație nr. -, din 03/10/2023 emis de Executor Judecătoresc Măciucă Mirela Dana (dosar executare 2302/2023), se notează urmărirea silită asupra dreptului de uzufruct viager pentru suma totală de 845.318,03 LEI, (reprezentând debit, penalități, cheltuieli de judecată, onorariu și cheltuieli de executare) ca urmare a cererii formulate de creditorul ALPHA BANK ROMÂNIA SA, împotriva debitorului Pop Felician Maxim;
- 6) cu Încheierea nr. 114331/21/10/2024, în baza Hotărâre Judecătorească nr. dosar nr. 12878/301/2022, din 15/06/2022 emis de Judecătoria sectorului 3; Somație nr. dosar de executare nr. 118/2022, din 18/10/2024 emis de Toma Ana-Maria; se notează urmărirea silită imobiliară pentru suma totală de 141.009,53 Lei - în sarcina debitorului POP FELICIAN MAXIM, în favoarea creditorului SC ARABESQUE SRL.

În ceea ce privește dreptul de uzufruct viager înscris în favoarea debitorului POP FELICIAN-MAXIM, cu Încheierea nr. 24965/10/03/2022, întrucât în temeiul Sentinței Civile nr. 7325/19.07.2023 pronunțată de Judecătoria sectorului 3 București-Secția Civilă în dosarul nr. 21358/301/2022 rămasă definitivă, prin care s-a admis acțiunea pauliană formulată de creditorul ARABESQUE SRL, imobilul se scoate în vânzare la licitație publică în întregul său, în baza art. 746 alin. 1 litera c) din Codul Civil se menționează ca și cauză de stingere a uzufructului pe cale principală, prin "CONSOLIDARE, atunci când calitatea de uzufructuar și de nud proprietar se întrunesc în aceeași persoană", în cazul de față în persoana adjudecatarului imobilului în întregul său. În acest scop, după adjudecarea imobilului, achitarea diferenței de preț de către adjudecatar și întocmirea și eliberarea Actului de adjudecare, executorul judecătoresc va efectua demersuri către biroul de carte funciară, în vederea solicitării radierii dreptului de uzufruct viager, în baza textului de lege indicat mai sus, însă nu rămâne răspunzător de soluția ce va fi dată de către registratorul de carte funciară.

Invităm pe toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la termen să prezinte oferte de cumpărare, ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației/prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv (cu excepțiile și în condițiile prevăzute de art. 844 și art. 768 alin. 2 NCPC republicat, modificat prin O.U.G. nr. 1/2016), pe seama și la dispoziția S.C.P.E.J. Toma și Bădulescu, CIF: RO 26187167, după caz, în numerar sau prin virament la LIBRA INTERNET BANK S.A. (cont de contșențență nr. RO13BREL0002000823080101, deschis la Libra Internet Bank S.A.); dacă garanția se consemnează în numerar, la oferta de cumpărare se va atașa originalul recipisei de consemnare. Termenul-limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării garanției de participare la licitație este ziua lucrătoare premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației (art. 844 alin. 1 NCPC republicat, modificat).

Poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exercițiu, precum și capacitatea să dobândească imobilul ce se vinde. Mandatarul va trebui să prezinte o procură specială autentică, care se va păstra la dosarul executării. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpușe. Creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece imobilul oferit spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații.

Somăm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului să îl anunțe executorului înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege.

Publicația de Vânzare s-a afișat la locul unde va avea loc licitația, la data de 05.08.2025, spre cele legale.

EXECUTOR JUDECĂTORESC
Toma Ana-Maria

