



CAMERA EXECUTORILOR JUDECATOARESTI DE PE LANGA CURTEA DE APEL CLUJ
BIROUL EXECUTORULUI JUDECATOARESC
STOLNEAN DIANA MARIA

CLUJ-NAPOCA, STR. PAVEL ROSCA, NR. 4, AP. 10, JUD. CLUJ
TEL/FAX 0264- 402 554; MOBIL 0724- 00 99 70
CIF 24649863; e-mail: dianastolnean@yahoo.com
COD OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL 15578

Dosar exec. nr. 463/ 2022
PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA- termen 1
Din data de 28. 10. 2025

Noi, Stolnean Diana Maria, executor judecatoresc,

In conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1 C. pr. civ., aducem la cunostinta generala ca in data de **03. 12. 2025, ora 11. 00**, va avea loc la **sediul Biroului Executorului Judecatoresc Stolnean Diana Maria din Cluj-Napoca, str. Pavel Rosca, nr. 4, ap. 10, jud. Cluj**, vanzarea la licitatie publica a **urmatoarelor imobile, situate in:**

- **Floresti, str. Tineretului, nr. 36A, ap. 2, jud. Cluj, compus din parter: hol, casa scarii, living, bucatarie, baie, birou, dressing, terasa; etaj: 3 dormitoare, baie, hol, casa scarii 2 balcoane, cu suprafata utila de 91, 21 mp, inscris in C.F. nr. 53744- C1- U1 Floresti, nr. cad. 2847/ 5- C1- U2. Pretul de pornire a licitatiei este de 1. 039. 760, 00 LEI, reprezentand pretul de evaluare al imobilului scos la vanzare, conform raportului de evaluare efectuat si depus la dosar, pret ce nu contine TVA(acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal).**

In foaia de sarcini a imobilului sunt notate: **urmarirea silita imobiliara in dos. ex. nr. 463/ 2022, al BEJ Stolnean Diana Maria.**

- **Floresti, str. Stejarului, nr. 23- 25, sc. 1, demisol, ap. 5, jud. Cluj, compus din hol, living, bucatarie, dormitor, baie, cu suprafata utila de 56, 96 mp, inscris in CF 52030- C2- U5 Floresti, nr. cad. 52030- C2- U5. Pretul de pornire a licitatiei este de 311. 781, 00 LEI, reprezentand pretul de evaluare al imobilului scos la vanzare, conform raportului de evaluare efectuat si depus la dosar, pret ce nu contine TVA(acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal).**

In foaia de sarcini a imobilului sunt notate: **urmarirea silita imobiliara in dos. ex. nr. 463/ 2022, al BEJ Stolnean Diana Maria.**

- **Cota de 1/ 2 din imobilul situat in Cluj- Napoca, C. Manastur, nr. 85, sc. 3, et. 2, ap. 65, jud. Cluj, compus din 3 camere, bucatarie, camera de alimente, baie, antreu, debara, wc, balcon, cu supr. utila de 74, 75 mp, inscris in CF 253091- C1- U50 Cluj- Napoca, nr. cad. 253091- C1- U50. Pretul de pornire a licitatiei este de 343. 368, 00 LEI, reprezentand pretul de evaluare al imobilului scos la vanzare, conform raportului de evaluare efectuat si depus la dosar, pret ce nu contine TVA(acesta se va aplica, dupa caz, conform prevederilor Codului Fiscal).**

In foaia de sarcini a imobilului sunt notate: **urmarirea silita imobiliara in dos. ex. nr. 463/ 2022, al BEJ Stolnean Diana Maria.**

Imobilele scoase la licitatie sunt proprietatea **debitorului GRAJCZYK LUCIAN IOAN**, cu domiciliul in **Floresti, str. Tineretului, nr. 36A, bl. Corp 2, ap. 2, jud. Cluj**, care datoreaza **creditorului AV. DR. ALEXANDER NARASCHEWSKI**, cu domiciliul ales in **Cluj- Napoca, str. A. Iancu, nr. 16, ap. 9, jud. Cluj- la Av. Roxana Talpes**, suma de **70. 713, 21 EUR+ 4. 800, 00 LEI+ cele ce se vor ivi, rest reprezentand debit+ cheltuieli de executare**, in baza titlului executoriu sentinta pronuntata in dosarul nr. **20 84/ 12**, a Judec. Aurich, insotita de certificatul de confirmare ca Titlu Executoriu

European, emis de Trib. Aurich la data de 25. 11. 2021, legalizata prin incheierea nr. 1146/ 21. 09. 2022, de catre Notar Public Repede Dragos Adrian.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Invitam pe toti cei care doresc sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare, la locul fixat in acest scop si pana la acest termen sa prezinte oferta de cumparare(art. 839 alin. 1, lit. k), C.pr.civ.) Persoanele care s-au inscris la licitatie se vor prezenta personal la data si ora stabilite pentru vanzare, la locul tinerii licitatiei, avand asupra lor actul de identitate
2. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobandeasca bunul ce se vinde(art. 843 alin. 1, C.pr.civ.)
3. In cazul in care persoana care vrea sa cumpere la licitatie este reprezentata prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, care se va pastra la dosarul de executare(art. 843 alin. 4, C.pr.civ.)
4. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de art. 1654 C. Civil.
5. Debitorul/ garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpus(art. 843 alin. 2 C pr. civ.)
6. Ofertantii sunt obligati sa depuna, pana la termenul de vanzare, la dispozitia executorului judecatoresc, in **contul de consemnare RO05 BREL 0002 0006 3506 0101- cont LEI, deschis la Libra Internet Bank Sucursala Cluj**, o garantie reprezentand 10% din pretul de pornire a licitatiei pentru termenul respectiv(art. 839 alin. 1, lit l) C.pr.civ.). Dovada consemnarii va fi atasata ofertei de cumparare ce va cuprinde pretul oferit si conditiile de plata. Termenul- limita pentru depunerea ofertei de cumparare insotite de dovada consemnarii este ziua premergatoare licitatiei, cu exceptia ofertelor de cumparare cel putin egale cu pretul de incepere a licitatiei, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitatiei(art. 844 alin. 1 C.pr.civ.)
7. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti, daca au rang util de preferinta; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote parti; titularii unui drept de preemtiune(art. 844 alin. 2 si 3 C.pr.civ.)
8. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau valoarea cotei parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 7 vor avea obligatia sa completeze diferenta(art. 844 alin. 4 C.pr.civ.)
9. **Somam** pe toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sa il anunte executorului judecatoresc inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege(art. 839 alin. 1, lit. j) C.pr.civ.)
10. Titularul unui drept de preemtiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului(art. 848 C.pr.civ.)
11. Potrivit prevederilor art. 846 C.pr.civ, pretul de pornire a licitatiei pentru **primul termen** este pretul oferit, daca acesta este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea, iar in lipsa unei asemenea oferte, licitatia va porni de la pretul de evaluare. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un **al doilea termen**, de ce mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile art. 839, cu exceptia publicarii anuntului intr-un ziar de circulatie locala sau nationala. La acest termen, licitatia va incepe de la pretul de 75% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei si exista cel putin 2 licitatori, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit, dar nu mai putin de 30% din pretul de pornire al primei licitatii. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia. Daca nici la a doua licitatie imobilul nu a fost adjudecat, **la cererea creditorului**, executorul judecatoresc va putea stabili o noua licitatie in conditiile art. 846 alin. 8 C.pr.civ. pentru **al treilea termen**, la care licitatia va incepe de la pretul de 50% din pretul de pornire al primei licitatii. Daca nu se obtine acest pret si exista cel putin 2 licitatori, bunul va fi vandut, la acest termen, la cel mai mare pret oferit, chiar daca acesta din urma este mai mic decat valoarea creantei ori a garantiei. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de pornire a licitatiei.
12. Dupa adjudecarea bunului, adjudecatarul este obligat sa depuna pretul in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, la unitatea prevazuta de lege, pe seama si la dispozitia executorului judecatoresc(art. 850 alin. 1 C.pr.civ.), iar dovada consemnarii, respectiv recipisa/ OP- ul in original, se va depune la biroul acestuia.
13. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termen de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou la vanzare, in contul adjudecatarului, 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(art. 851 alin. 1 C.pr.civ.). Adjudecatarul va putea sa achite la termenul de licitatie pretul oferit initial, caz in care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitatie. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului(art. 851 alin. 2 C.pr.civ.)
14. Creditorii 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(art. 843 alin. 5 C.pr.civ.)
15. Cand adjudecatar este un creditor, el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii. Daca exista alti creditori care au un drept de preferinta in conditiile art.

865 si 867, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta de pret(art. 850 alin. 2 C.pr.civ.)

6. Eliberarea actului de adjudecare se va face(art. 854 C.pr.civ.) numai dupa plata integrala a pretului sau a avansului prevazut de art. 853.

Prezenta publicatie de vanzare s-a intocmit in conformitate cu dispozitiile art. 839 alin. 1- 3, C.pr.civ. in **12 exemplare**, din care cate unul pentru: **1) dos. ex. nr. 463/ 2022;**

Afisare, conform art. 839 alin. 3 C.pr.civ.: 2) la sediul organului de executare- BEJ Stolnean Diana Maria, 3) la sediul instantei de executare- Judecatoria Cluj- Napoca; 4)- 5)- 6) la locul situarii imobilelor urmarite; 7)- 8) la sediul Primariei Floresti, respectiv al Primariei Cluj- Napoca, in a caror raza teritoriala sunt situate imobilele;

Comunicare, conform art. 840 alin. 1 C.pr.civ.: 9) creditorului urmaritor; 10) debitorului urmarit; 11) organului fiscal local- AFP Cluj; 12) Marginean Adriana Rozina- Cluj- Napoca, C. Manastur, nr. 85, sc. 3, et. 2, ap. 65, jud. Cluj.

Conform art. 839 alin. 4 C.pr.civ. s-a luat masura publicarii, in extras, a prezentei publicatii de vanzare, intr-un ziar de larga circulatie nationala, exceptie facand cazul prevazut de art. 846 alin. 8 C.pr.civ.

**Executor Judecatoresc,
Stolnean Diana Maria**

