



Dosar de executare nr. 780/2016

Dosar instanta: 1791/338/2016

PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA

emisa azi 08.12.2025

Noi, S.C.P.E.J. FODOR&BUJDOSÓ, prin Bujdosó Albert-Zsolt, executor judecătoresc în circumscriptia Judecatoriei Sf. Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe - 520023, Str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, etaj 1, ap. 2, Judeţul Covasna, în baza încheierii de incuviintare a executării silite pronunţată de Judecătoria Zarnesti în Dosar nr. 1791/338/2016 şi a titlului executoriu Contract de împrumut autenticat sub nr. 1467 din 07.10.2013 la BNP Lorinczi-Matefi Tunde, şi încheierea de stabilirea a cheltuielilor de executare, prin care se dispune obligarea debitorului **BOROS Cosmin - Ioan** cu domiciliul în Moieciu de Jos - 507135, nr. 391, Comuna Moieciu, Judeţul Braşov, la plata sumei de 11.000,00 EUR (la cursul BNR din ziua plăţii) + 8.437,86 Lei, suma compusă din 11.000,00 EUR (la cursul BNR din ziua plăţii) Reprezentând împrumut datorat EUR şi 8.437,86 cheltuieli de executare silite în favoarea creditorului **BENKO Istvan Tivadar**, cu domiciliul în Vlahita - 535800, Str. Budai Nagy Antal nr. 14, Judeţul Harghita, prin av. Gyorffy Eموke, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, nr. 5, ap. 14, jud. Cluj (Debit actual: 10.753,07 EUR (la cursul BNR din ziua plăţii) şi 7.217,42 Lei), în baza art. 839 şi următoarele, prin prezenta dispunem şi

ADUCEM LA CUNOŞTINTA GENERALA CA:

În data 14.01.2026 ora 12:00 va avea loc în la sediul SCPEJ FODOR & BUJDOSÓ aratat în antet, vânzarea la licitaţie publică a cotei de 1/4 a imobilului situat în Zarnesti - 505800, Str. Gruî, bl. 14, sc. B, ap. 2, Judeţul Braşov, imobil înscris în C.F. nr. 110148-C1-U12, localitatea Zarnesti, nr. top. 5588/1/14, compus din apartamentul nr.2, sc.B, compus din : patru camere, bucatarie, baie, WC de serviciu, camera, debara, vestibul, două balcoane, cote parti comune: 23/597, cote teren: 23/597; Parti comune: terenul cu nr top initial 5588/1 în suprafaţa de 597 mp, fundatiile, zidurile, scara, casa scarii, bransamentele de apa, gaz, canalizare şi electrice, fatadele, acoperisul tip terasa şi trotuarul de garda proprietatea BOROS COSMIN-IOAN, fiu, cota actuala 1/4.

Preţul la care a fost evaluat cota de proprietate a imobilului este de 108.250,00 şi a fost stabilit prin încheierea de stabilire a pretului a SCPEJ FODOR&BUJDOSÓ în baza raportului de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar Gaspar Alexandru.

Preţul de pornire/incepere a licitaţiei este de 54.125,00 lei (reprezentand 50% din pretul de evaluare initial).

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitaţie, în calitate de licitator, orice persoană care are capacitate deplină de exerciţiu, precum şi capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.proc.civ. 2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitaţie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligaţia de a prezenta, în original, o procura specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ. 3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitaţie publică, persoanele prevăzute de dispoziţiile art. 1.654 Cod civil. 4. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin persoane interpuşe, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ. 5. Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitaţie sunt obligate să depună în una din următoarele conturi de consemnări: RO70BRELO0002001417520101, deschis la LIBRA INTERNET BANK S.A, sau RO24OTPV300000621172RO02, deschis la OTP BANK ROMANIA SA, aparţinând SCPEJ FODOR & BUJDOSÓ, având C.I.F. - RO29840677, până la termenul stabilit pentru vânzare, o garanţie de participare reprezentând 10% din preţul de pornire a licitaţiei, iar dovada consemnării, respectiv recipisa C.E.C./O.P. în original, împreună cu oferta de cumpărare va fi depusă la executorul judecătoresc, conform dispoziţiilor art. 839 alin. (1) lit. k) şi l) şi art. 844 alin. (1) C.proc.civ. Totodată, persoanele prevăzute mai sus vor avea obligaţia de a depune o copie de pe B.I./C.I., iar în cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de înregistrare la O.R.C. şi de pe certificatul de înregistrare fiscală. 6. Nu au obligaţia de a depune garanţia prevăzută mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comună pe cote-parti; titularii unui drept de preemţiune, conform dispoziţiilor art. 844 alin. (2) şi (3) C.proc.civ. 7. În situaţia în care valoarea creanţei ipotecare sau valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garanţiei, persoanele prevăzute la pct. 6, vor avea obligaţia să completeze diferenţa, conform dispoziţiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ. 8. Persoanele care s-au înscris la licitaţie se vor prezenta personal la data şi ora stabilite pentru vânzare, la sediul SCPEJ FODOR & BUJDOSÓ, având asupra lor cartea de identitate, conform art. 839 alin. (1) lit. k) C.proc.civ. 9. Toţi cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somaţi să îl anunţe executorului judecătoresc, înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, sub sancţiunea de a nu li se mai lua în



considerare, conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. j) C.proc.civ. 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 C.proc.civ. 11. Prețul de pornire a 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. 845 alin. (5) C.proc.civ. În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.proc.civ. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația. (pt. primul termen de licitație) / Prețul de începere a licitației este 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 a primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația, conform dispozițiilor art. 846 alin. (8) C.proc.civ. (pt. al doilea termen de licitație) / Prețul de începere a licitației este de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al licitației, conform dispozițiilor art. 846 alin. (9) C.proc.civ. (pt. al treilea termen de licitație). 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) C.proc.civ., iar dovada consemnării, în original, va fi depusă la biroul acestuia. 13. În cazul în care adjudecatarul nu depune prețul în termenul de 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul adjudecatarului, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț, conform art. 851 alin. (1) C.proc.civ. Dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) C.proc.civ. 14. Creditorii urmaritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire a primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.proc.civ. 15. Când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării. Dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867, el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ. 16. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 C.proc.civ., numai după plata integrală a prețului. 17. În cazul în care imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece, dacă creanțele creditorilor urmaritori nu vor fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de aceste drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7) C.proc.civ., conform dispozițiilor art. 839 alin. (1) lit. h) C.proc.civ.

~~Prezenta publicație s-a întocmit în conformitate cu dispozițiile art. 839 alin. (1)-(3) C.proc.civ., comunicându-se câte un exemplar pentru:~~

1) - Dosar execuțional nr. 780/2016;

Pentru afisare, conform art. 839 alin. (3) C.proc.civ.;

2) - la sediul organului de executare, respectiv la sediul SCPEJ FODOR & BUJDOSÓ, 3) - la sediul instanței de executare, respectiv la Judecătoria Zarnesti

4) - la locul situării imobilului urmarit; 5) - la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul;

Pentru comunicare și instiintare, conform art. 840 alin. (1) C.proc.civ., către;

6) - creditorul **BENKO Istvan Tivadar**, cu domiciliul în Vlahita - 535800, Str. Budai Nagy Antal nr. 14, Județul Harghita, prin av. Györffy Eموke, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, nr. 5, ap. 14, jud. Cluj; 7) - debitorul **BOROS Cosmin - Ioan** cu domiciliul în Moieciu de Jos - 507135, nr. 391, Comuna Moieciu, Județul Brașov;

Executor judecătoresc
Bujdosó Albert-Zsolt