



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI SI ASOCIATII**

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. 36275258
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749
e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro

Emisa conform art.839 Cod procedura civila

Dosar nr. 414/EX/2019

Dosar i. nr. 1995/295/2019, Dosar i. nr. 11748/211/2019

TERMEN 3

**PUBLICATIE DE VANZARE IMOBILIARA
PUBLICITATE SI CONDITII DE LICITATIE**

În cauza de executare silită imobiliară pornită de urmaritoarea creditoare **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 30-36, Judetul Cluj, cu sediul procesual ales la **IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L.**, cu sediul în Bld. Dimitrie Pompeiu, nr. 6A, Clădirea Olympus House, et. 2, București, Sectorul 2, împotriva debitorilor **JURCA Valeria**, cu domiciliul în Sat Grabat - 307242, nr. 231, Comuna Lenauheim, Judetul Timis, **JURCA Sorin**, cu domiciliul în Sat Grabat - 307242, nr. 231, Comuna Lenauheim, Judetul Timis și **SAVA (fosta JURCA) Torica**, cu domiciliul în Jimbolia, str. Vasile Alecsandri, nr. 1, Judetul Timis, având în vedere Încheierea civilă nr. 1325/22.05.2019 pronunțată de Judecătoria SANNICOLAU MARE și Încheierea civilă nr. 6570/CC/24.05.2019 pronunțată de Judecătoria CLUJ-NAPOCA, prin care se dispune începerea urmăririi silite, subsemnatul **JURCHESCU CRISTIAN MIHAI, EXECUTOR JUDECĂTORESC:**

DISPUN:

În baza art. 813, 826, 829, 835, 836, 838 și 839, c.pr.civ., vânzarea la licitație publică a imobilului situat administrativ în localitatea **Grabat - 307242, nr. 351, Judetul Timis, înscris în C.F. nr. 104065 a localității LENAUEHEIM, nr. cadastral/top: 104065, 104065-C1**, proprietatea comună în devalmasie a debitorilor **JURCA SORIN** și **SAVA (fosta JURCA) TORICA**, imobil care este compus din:

Teren intravilan imprejmuit, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 2.203 mp, cu construcții de locuințe, nr. niveluri:1, în suprafață construită la sol: 128 mp, potrivit cartii funciare și raportului de evaluare-----

În baza titlului executoriu - **Contract de credit nr. HL19667 din data de 28.02.2008 încheiat cu Bancpost S.A. însoțit de Contractul de fidejuziune din data de 28.02.2008 încheiat cu Bancpost S.A. și Contractul de ipotecă nr HL19667 din data de 28.02.2008 încheiat cu Bancpost S.A. și autentificat prin încheierea nr. 727 din data de 28.02.2008 de către BNP Doros - Golban - Curuți, Încheierea/18.10.2019, Încheierea/13.12.2019, Încheierea/06.02.2020, Încheierea/18.06.2020, emise de S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian - Mihai și Asociații**, pentru recuperarea unei creanțe de: **38.362,58 Eur**, reprezentând credit restant, dobânzi restante și penalități, calculate până la data de 14.11.2025, care se vor calcula și în continuare până la data plății efective + **8.939,13 Lei**, reprezentând onorariu și cheltuieli de executare silită cu T.V.A. inclus, care se vor achita în funcție de stadiul procedurilor de executare silită la momentul recuperării integrale a debitului, raportat la actele întocmite până la acel moment + **952,00 lei** (T.V.A. inclus), reprezentând cheltuieli suplimentare de executare silită cu întocmirea raportului de evaluare, constând în onorariul expertului evaluator + **45,22 lei** (T.V.A. inclus), reprezentând cheltuieli suplimentare de executare silită cu efectuarea publicității vânzării imobilului urmărit în ziarul de circulație locală Fotbal Vest, pentru un termen, în favoarea urmaritoarei creditoare **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, prin **IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L.**

Prețul de pornire al licitației este de **83.634,50 Lei reprezentând 50%** din prețul de pornire al primei licitații de 167.269,00 Lei, echivalentul a 35.000 Euro, stabilit prin raport de evaluare.

În cartea funciară a imobilului există notate ipoteca și interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, demolare, extindere și construire, în favoarea **BANCPOST S.A., SUC. TIMIS**, pe construcții și teren în suprafață de 1.888 mp, cu mențiunea că ipoteca nu se instituie și pe surplusul de suprafață, somată emisă de **BEJ SIEGMETH ROBERT**, în favoarea **BANCPOST S.A.** - ipoteca nu se instituie și pe surplusul de suprafață, somată emisă de **BEJ BARAR RADU**, în favoarea **INVEST CAPITAL LTD**, somată emisă de **S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații**, în favoarea **BANCA TRANSILVANIA S.A.**

Se fixează termen de licitație la data de **07.05.2026, ora 10:00** la sediul **S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai și Asociații**, situat în Timisoara, str. Paul Chinezu, nr.1, ap. 4, jud. Timis.

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

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) C.proc.civ.
2. În cazul în care persoanele care vor să participe la licitație sunt reprezentate prin mandat, mandatul va avea obligația de a prezenta, în original, o procură specială autentică, conform art. 843 alin. (4) C.proc.civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpăra la licitație publică, persoanele prevăzute de dispozițiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorul/garantul ipotecar nu poate licita nici personal, nici prin persoană interpusă, conform art. 843 alin. (2) C.proc.civ.
5. 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 acel termen să prezinte oferta de cumpărare, conform art. 839 alin. 1, lit.k) C.proc.civ. Persoanele care s-au înscris la licitație, se vor prezenta personal la data și ora stabilite pentru vânzare, la locul tinerii licitației având asupra lor actul de identitate. Ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10 % din prețul de pornire a licitației, conform art. 839, alin.1, lit . l). Conform art. 844 C.proc.civ. persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la unitatea prevăzută de lege, la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației pentru termenul respectiv. Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată. Termenul limită pentru depunerea ofertei de cumpărare însoțite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timisoara
**SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
JURCHESCU CRISTIAN MIHAI SI ASOCIATII**

Timisoara - 300048, Str. Paul Chinezu nr. 1, ap. 4, Judetul Timis C.I.F. 36275258
tel: 0256 430 741 fax: 0256 430 749
e-mail: jurchescu_office@yahoo.ro

6. Este preferabil ca fondurile sa fie transmise prin transfer bancar;
7. Daca singura solutie este depunerea de numerar la banca, este bine sa fie cunoscut ca pentru depunero mai mari de 10.000 EUR, trebuie prezentate documente justificative (ex. Chitanta retragere numerar de la alta banca, certificate de mostenitor, declaratii fiscal de venit, contracte de inchiriere, fluturas de salariu etc.), conform Legii nr. 129/2019;
8. Facem mentiunea ca restituirea recipiselor se face prin virament bancar in contul deponentului;
9. Nu au obligatia de a depune garantia prevazuta mai sus: creditorii urmaritori sau intervenienti; persoanele care, impreuna cu debitorul, au asupra imobilului urmarit un drept de proprietate comuna pe cote-parti; titularii unui drept de preemptiune, conform dispozitiilor art. 844 alin. (2) si (3) C.proc.civ.
10. In situatia in care valoarea creantei ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei, persoanele prevazute la pct. 5, vor avea obligatia sa completeze diferenta, conform dispozitiilor art. 844 alin. (4) C.proc.civ.
11. Somatie: conform dispozitiilor art. 839 alin. (1) lit .j) C.proc.civ. toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului, sunt somati sa il anunte executorului judecatoresc, inainte de data stabilita pentru vanzarea imobilului, in termenele si sub sanctiunile prevazute de lege.
12. Titularul unui drept de preemptiune care nu a participat la licitatie nu va mai putea sa isi exercite dreptul dupa adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.proc.civ.
13. Potrivit prevederilor art. 846 C.proc.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 cel mult 30 de zile, pentru care se va face o noua publicatie, in conditiile art. 839 C.proc.civ. 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 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 al licitatiei.
14. 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, conform art. 850 alin. (1) C.proc.civ., iar dovada consemnarii, respectiv recipisa/O.P. in original, va fi depusa la biroul acestuia.
15. In cazul in care adjudecatarul nu depune pretul in termenul de 30 de zile de la data vanzarii, imobilul se va scoate din nou in 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, conform art. 851 alin. (1) C.proc.civ. Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului, conform art. 851 alin. (2) C.proc.civ.
16. Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjucece 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) C.proc.civ.
17. 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 C.proc.civ., 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, conform art. 850 alin. (2) C.proc.civ.
18. Eliberarea actului de adjudecare se va face, conform art. 854 C.proc.civ., numai dupa plata integrala a pretului.
19. Pentru orice alte relatii suplimentare cei interesati se vor adresa S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, in orice zi lucratoare intre orele 08⁰⁰-14⁰⁰.
20. Aducem la cunostiinta publica dispozitiile art. 246 din Noul Cod Penal: Deturnarea licitatiilor publice: Fapta de a indeparta, prin constrangere sau corupere, un participant de la o licitatie publica ori intelegerea intre participanti pentru a denatura pretul de adjudecare se pedepseste cu inchisoarea de la unu la 5 ani.

Cate un exemplar din prezenta se va comunica:

- Urmaritorului: **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, prin IMPROVEMENT CREDIT COLLECTION S.R.L.;
- Urmaritorilor: **JURCA Valeria, JURCA Sorin, SAVA (fosta JURCA) Torica**;
- Organelor fiscale locale;
- **BEJ BARAR RADU** - in favoarea INVESTCAPITAL LTD;

Cate un exemplar din prezenta se va afisa:

- La sediul S.C.P.E.J. Jurchescu Cristian Mihai si Asociatii, situat in Timisoara, str. Paul Chinezu, nr. 1, apt. 4, jud. Timis;
- La sediul instantei de executare - Judecatoria Sannicolau Mare, Judecatoria Cluj-Napoca;
- La locul unde se afla imobilul urmarit/pe usa acestuia;
- La sediul Primariei Lenauheim;

Prezenta publicatie, in extras, se va face pe pagina de internet avand adresa <https://prod.executori.ro/repes>.

Prezenta a fost emisa si a fost afisata la locul tinerii licitatiei, astazi, **07.04.2026**.

EXECUTOR JUDECĂTORESC,
Jurchescu Cristian Mihai

