Nr. 21605/144/E/2011

Aprob,

Cătălin-Marian PREDOIU

Ministrul Justiției

RAPORT DE CONTROL

I. *Obiectul verificărilor*

În baza Ordinului de control nr. 21605/144/E/2011, inspectorii Cătălina Sofia Damian şi Liana Grigorescu din cadrul Corpului de Control al Ministrului (C.C.M.), au efectuat în perioada 07 – 23.03.2011, controlul profesional la birourile executorilor judecătoreşti din cadrul Camerei Executorilor Judecătoreşti de pe lângă Curtea de Apel Bucureşti (C.E.J. Bucureşti).

Controlul s-a desfăşurat în conformitate cu dispozițiile art.59 din Legea nr.188/2000 privind executorii judecătoreşti, cu modificările şi completările ulterioare, raportat la art.101 din Regulamentul de aplicare a actului normativ menționat, având ca obiectiv verificarea activității profesionale a executorilor judecătoreşti din cadrul C.E.J. Bucureşti.

II. *Verificări efectuate:*

Inspectorii desemnați prin Ordinul ministrului justiției (O.M.J.) nr. 21605/144/E/2011 au efectuat verificări cu privire la dispozițiilor Codului de procedură civilă în materia urmăririi silite imobiliare şi a predării silite a bunurilor imobile.

Au fost efectuate verificări la următoarele birouri ale executorilor judecătoreşti:
B.E.J. Giurgea Bucur, B.E.J.A. Andrei Ionel şi Chiriloiu Filofteia, B.E.J. Scăeşteanu Silvia, B.E.J.A. Dorina Gonț, Lucian Gonț şi Panait Adrian, B.E.J. Ulman Bogdan, B.E.J. Bran Cristian, B.E.J. Paviliu Bogdan Adrian, B.E.J.A. Boambeş Viorel, Badea Cătălin şi Ivan Daniel, B.E.J. Dima Mihai, B.E.J. Dumitrache Bogdan şi B.E.J.A. Drăgănescu George, Ionescu Niculae şi Crafcenco Marius.

III. *Constatări*

1) Biroul executorului judecătoresc BRAN CRISTIAN:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosarul nr. 230/2007;
- dosarul nr. 76/2009;
- dosarul nr. 199/2009;
- dosarul nr. 127/2010;
- dosarul nr. 322/2010.

- Dosarul nr. 322/2010

Titlul executoriu îl reprezintă contractul de împrumut garantat cu ipotecă, autentificat sub nr.773/25.02.2010 de notarul public Gabriel Cezar Ciudoescu. Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la preţul de 76650 lei. Din procesul-verbal de licitație din data de 08.10.2010 rezultă că s-au înscris la licitație următoarele persoane: Pomponiu Victor, Berteanu Ovidiu Eugen, Antoci Mihail Cornel şi Cristescu Denis. Imobilul a fost adjudecat de domnul Pomponiu Victor, pentru suma 89018,96 lei, adjudecatarul urmând să achite diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării la licitație publică a imobilului, respectiv până la 08.11.2010. Deoarece nu s-a achitat diferența de preț, în mod corect, executorul judecătoresc nu a emis actul de adjudecare. Executarea este în prezent suspendată.

- Dosarul nr. 230/2007

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 15501/24.10.2006 pronunțată de Judecătoria sectorului 1 Bucureşti în dosarul nr. 29431/299/2006, potrivit căruia creditor era Asociația de Proprietari Bl. 9 cu sediul în mun. Bucureşti, Str. Cluj nr. 81, bl. 9, sc. 1, sector 1 şi debitor Andrei Daniel, obligația fiind plata sumei de 9448,83 lei. S-au stabilit cheltuieli de executare silită în sumă de 1295,11 lei. După începerea executării silite, creanța stabilită prin titlul executoriu, inclusiv cheltuielile de executare silită, au fost

cesionate prin contractul de cesiune de creanță, autentificat sub nr. 504/25.02.2008 de notar public Roşca Irinel Daniela, către Pomponiu Victor, iar în aceeaşi dată acesta formulează cerere de retragere a titlului executoriu, motiv pentru care executarea silită în acest dosar a încetat, potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ.

- Dosarul nr. 76/2009

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 5056/14.10.2008, pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti în dosarul nr. 2510/4/2008, potrivit căruia creditor era Asociația de Proprietari Bl. 35 cu sediul în mun. Bucureşti, Str. Constantin Rădulescu Motru nr.6, bl. 35, sector 4 şi debitor Simonis Mihai şi Simonis Maria, obligația fiind plata sumei de bani de 9369 lei. După începerea executării silite, creanța, inclusiv cheltuielile de judecată şi de executare în valoare totală de 10670,35, a fost cesionată către doamna Popiți Alexandrina, prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 897/29.09.2009 de notarul public Enache Amalia Florina. La data de 06.10.2009, creditoarea cesionară solicită executorului judecătoresc remiterea titlului executoriu, sentința civilă mai sus menționată, precum şi procesul-verbal privind cheltuielile de executare silită, motiv pentru care executarea silită în acest dosar a încetat, potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ.

- Dosarul nr. 199/2009

Titlul executoriu îl reprezintă sentințele civile nr. 8323/19.12.2007 nr. 6397/08.10.2008 pronunțate de Judecătoria Sectorului 6, precum şi decizia civilă nr. 334R/16.02.2009, pronunțată de Tribunalul Bucureşti. Executarea silită a avut ca obiect plata sumei de bani de 53300 lei, rezultată din titlurile executorii menționate, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 10493 lei. Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 121500 lei. Din procesul-verbal de licitație din data de 05.10.2010 rezultă că la licitație s-au prezentat următoarele persoane: Ciocioi Sorin, Guțescu Eduard, Pomponiu Victor şi Morariu Doinița. Prețul de pornire a licitației a fost de 91125 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului).

Prin cererile de participare la licitație s-au oferit următoarele sume:

- Ciocioi Sorin – 64.000 lei;
- Guțescu Eduard – 63.000 lei;
- Pomponiu Victor – 55.000 lei;
- Morariu Doinița – 54800 lei.

Niciun participant nu a oferit prețul de pornire la licitație, stabilit prin publicația de vânzare din 31.08.2010. După începerea licitației Guțescu Eduard şi Morariu Doinița se retrag, Pomponiu Victor oferă suma de 64025 lei, iar Ciocioi Sorin se retrage. În aceste condiții este declarat adjudecatar Pomponiu Victor, la prețul de adjudecarea de 64025 lei. În urma achitării diferenței de preț, se eliberează lui Pomponiu Victor actul de adjudecare nr. 199/05.11.2010.

- Dosarul nr. 127/2010

Titlul executoriu îl reprezintă contractul de împrumut autentificat sub nr. 2519/28.10.2009 la BNP Victoria Badea, pentru suma de 24.000 euro, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 15276,36 RON, creditor fiind Mitea Emilian,

iar debitori Sbarcea Marian şi Sbarcea Camelia. Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la preţul de 326000 lei.

Din procesul-verbal de licitaţie din data de 18.01.2011 rezultă că la licitaţie s-au prezentat următoarele persoane: Antoci Mihail Cornel, Florea Gabriel Marcel, Popescu Mirel şi Pomponiu Victor. Preţul de pornire a licitaţiei a fost de 244500 lei (75% din preţul de evaluare a imobilului).

Participanţii la licitaţie au oferit următoarele sume:

- Antoci Mihail Cornel – 170.000 lei;
- Florea Gabriel Marcel – 245.000 lei;
- Popescu Mirel – 105000 lei;
- Pomponiu Victor – 109.000 lei;

După începerea licitaţiei, Antoci Mihail Cornel şi Florea Gabriel Marcel se retrag, iar creditorul reprezentat prin avocat Clepcea Narcis Bogdan solicită suspendarea procedurii execuţionale.

Menţionăm că, în cazul în care ar fi continuat procedura de urmărire silită, suma la care ar fi fost adjudecat imobilul nu ar fi putut acoperi creanţa.

Astfel, se organizează o nouă licitaţie, la 17.02.2010, având ca preţ de pornire suma de 244.500 lei. Aşa cum se menţionează în procesul-verbal de licitaţie, la începerea licitaţiei se înscriu mai mulţi participanţi, care oferă sumele:

- Lăzărescu Emilia Diana – 118.000 lei;
- Florea Gabriel Marcel – 250.000 lei;
- Murea Costel Silviu – 117.000 lei;
- Rădulescu Andreea – 107.000 lei;
- Pomponiu Victor – 113.000 lei;
- Antoci Mihail Cornel – 140.000 lei.

S-au retras: Lăzărescu Emilia Diana, Murea Costel Silviu, Rădulescu Andreea şi Antoci Mihail Cornel. După cele trei strigări succesive este declarat adjudecatar Pomponiu Victor, la preţul de adjudecarea de 271.000 lei. În urma achitării diferenţei de preţ, prin recipisele consemnate în 11.03.2011 pentru suma de 56.257 euro şi în 14.03.2011 pentru suma de 2378 euro, se eliberează lui Pomponiu Victor actul de adjudecare nr. 127/30.03.2011.

2) Biroul executorului judecătoresc SCĂEŞTEANU SILVIA:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 10/2007;	- dosar nr. 120/2009;	- dosar nr. 174/2010;
- dosar nr. 137/2007;	- dosar nr. 152/2009;	- dosar nr. 182/2010;
- dosar nr. 213/2007;	- dosar nr. 166/2009;	- dosar nr. 184/2010;
- dosar nr. 195/2008;	- dosar nr. 214/2009;	- dosar nr. 187/2010;
- dosar nr. 284/2008;	- dosar nr. 305/2009;	- dosar nr. 192/2010;
- dosar nr. 328/2009;	- dosar nr. 328/2009;	- dosar nr. 203/2010;
- dosar nr. 24/2009;	- dosar nr. 80/2010;	- dosar nr. 219/2010.

- Dosarul nr. 284/2008

Titlul executoriu îl reprezintă sentinţa civilă nr. 17216/11.12.2007 pronunţată de Judecătoria sectorului 1 Bucureşti în dosarul nr. 37334/299/2006, potrivit căruia

debitoarea Papusoiu Silvia Daniela datora creditorului Albu Manaila suma de 122914 lei, cu titlu de sultă.

Din procesul-verbal de licitație din data de 18.01.2011 rezultă că la licitație s-au prezentat următoarele persoane: Carbunaru Cristian Razvan, Bretean Gheorghe, Pomponiu Victor şi Romanescu Grigoraş Laurențiu. Prețul de pornire a licitației a fost de 177832,5 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului).

Deoarece nici un participant la licitație nu a oferit prețul de pornire, imobilul a fost oferit spre vânzare la suma de 105.000 lei, preț oferit de Bretean Gheorghe. S-au retras succesiv Carbunaru Cristian Razvan, Romanescu Grigoraş Gelu (la a doua strigare – 125000 lei), imobilul fiind ulterior adjudecat la suma de 150000 lei de către Pomponiu Victor.

Deoarece adjudecatarul nu a plătit diferența de preț în termenul de 30 de zile de la data vânzării, potrivit disp. art. 512 alin. (1) C.proc.civ., s-a organizat o nouă licitație, la 28.05.2010, însă înainte de ora stabilită pentru începerea licitației, Pomponiu Victor s-a prezentat la biroul executorului judecătoresc, depunând diferența de preț, astfel că s-a făcut aplicarea disp. art. 513 alin. (1) teza finală C.proc.civ., eliberându-i-se acestuia actul de adjudecare.

3) Biroul executorului judecătoresc GIURGEA BUCUR:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 7/2008;	- dosar nr. 355/2008;	- dosar nr. 964/2009;
- dosar nr. 83/2008;	- dosar nr. 381/2008;	- dosar nr. 242/2010;
- dosar nr. 115/2008;	- dosar nr. 269/2008;	- dosar nr. 383/2008;
- dosar nr. 189/2008;	- dosar nr. 163/2009;	- dosar nr. 431/2010;
- dosar nr. 215/2008;	- dosar nr. 192/2009;	- dosar nr. 433/2010;
- dosar nr. 216/2008;	- dosar nr. 442/2009;	- dosar nr. 442/2010;
- dosar nr. 326/2008;	- dosar nr. 605/2009;	- dosar nr. 843/2010.

- dosar nr. 847/2010.

În urma verificării acestor dosare s-au constatat următoarele nereguli în procedura de urmărire silită imobiliară:

- Dosarul nr. 115/2008:

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 1107/25.01.2008, pronunțată de Judecătoria Sector 1 Bucureşti în dosarul nr. 22244/299/2007. La al doilea termen de licitație, din data de 12.03.2009, prețul de pornire a licitației a fost de 147.900 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație din data de 12.03.2009 rezultă că la licitație s-au prezentat următoarele persoane: Luca Cristian şi Berteanu Ovidiu Eugen. Deşi inițial, prin cererea de participare la licitație, aceştia au oferit suma de 147900 lei, în procesul-verbal de licitație se menționează *„ambii ofertanți, fac mențiunea, în mod expres, că nu mai oferă prețul de pornire de 147900 lei, iar domnul Luca Cristian oferă 44500 lei. Domnul Berteanu Ovidiu Eugen oferă prețul de 45000 lei"*. Luca Cristian se retrage, iar imobilul este adjudecat de Berteanu Ovidiu Eugen la prețul de 45.000 lei (aproximativ ¼ din prețul de evaluare a imobilului).

- Dosarul nr. 189/2008

Prin cererea de executare silită înregistrată în data de 21.05.2008, creditorul Pomponiu Victor a solicitat punerea în executare a titlului executoriu reprezentat de sentința civilă nr. 15501/24.10.2006, pronunțată de Judecătoria Sector 1 București în dosarul nr. 29431/299/2006, precum și a contractului de cesiune de creanță autentificat sub nr. 504/25.02.2008 la BNP Roșca Irinel Daniela. Cedent în cazul acestui contract este Asociația de Proprietari, Bl. 9, cu sediul în București, Str. Cluj nr. 81, sector 1.

Potrivit contractului: *„cesiunea de creanță se face pentru valoarea de 16104,86 RON, conform sentinței civile 15501/24.10.2006, precum și sentinței civile din dosarul nr. 1982/299/2008* (pe rolul Judecătoriei Sector 1 București), *aflat în curs de judecată (inclusiv cheltuielile de judecată din ambele dosare, de executare și cotele de întreținere pe lunile ianuarie și februarie datorate de pârâtul Andrei Daniel, Asociației de Proprietari)*".

În urma înregistrării cererii de executare silită, executorul judecătoresc Bucur Giurgea emite somație imobiliară la data de 23.05.2008 pentru *„suma de 16104,86 lei, debit care va fi actualizat la data plății și suma de 1910 lei cheltuieli de executare*".

Executorul judecătoresc a întocmit acte pentru plata unor sume care nu erau constatate prin titlu executoriu, contrar disp. art. 372 C.proc.civ., respectiv:

- sumele reprezentând pretenții, ce făceau obiectul dosarului nr. 1982/299/2008, aflat la acea dată pe rolul Judecătoriei Sector 1 București;

La data cesiunii, respectiv 25.02.2008, dosarul nr. 1982/299/2008 se afla pe rolul instanței de judecată – Judecătoria sector 1 București – iar sumele reprezentând pretenții, ce făceau obiectul acestui dosar, **nu constituiau o creanță certă, lichidă și exigibilă și nu erau recunoscute printr-un titlu executoriu, astfel încât pentru acestea nu putea fi declanșată urmărirea silită, potrivit disp. art. 379 C.proc.civ.**

Prin urmare, actul autentic nr. 504/2008 mai sus menționat, a avut ca obiect și o cesiune de drepturi litigioase în privința sumelor reprezentând pretenții. În plus, în urma verificării stadiului soluționării acestui dosar, rezultă că instanța de judecată a constatat că cererea a rămas fără obiect la data de **18.04.2008**.

În concluzie, **pentru sumele reprezentând pretenții, ce făceau obiectul dosarului nr. 1982/299/2008, executarea silită a fost declanșată fără a fi îndeplinite condițiile legale prev. de disp. art. 372, art.374 alin. (1) teza finală și art. 379 C.proc.civ., astfel că debitorul a fost urmărit silit pentru creanțe care nu erau prevăzute în titluri executorii și nu îndeplineau condiția de a fi certe, lichide și exigibile.**

Pomponiu Victor, având la data cesiunii de drepturi litigioase calitatea de avocat, membru al Baroului București, conform adresei Baroului București nr. 4648/10.05.2011, a încălcat prin încheierea acestui contract în care a avut calitatea de cesionar, disp. art. 1309 C.civ., potrivit cărora *„avocații nu se pot face cesionari de drepturi litigioase care sunt de competența tribunalului județean în a cărui rază teritorială își exercită funcțiunile lor, sub pedeapsa de nulitate, speze și daune interese*".

- sumele reprezentând cotele restanțe de întreținere, aferente lunilor ianuarie și februarie, pentru imobilul – apartament situat în București, Str. Cluj nr. 81, bl. 9, sc. 3, ap. 93, sector 1.

- cheltuieli de executare silită, stabilite prin proces-verbal de executorul judecătoresc Bran Cristian în dosarul nr. 230/2007, în sumă de 1295,11 lei. Din analiza înscrisurilor aflate la dosar rezultă că Pomponiu Victor, în calitate de creditor-cesionar în data de 25.02.2008, a formulat către BEJ Bran Cristian o *„cerere de remitere a titlului executoriu"*, renunțând astfel la executarea silită.

Menționăm că, potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ., coroborate cu 371^7 alin. (2) teza1 C.proc.civ., *„cheltuielile ocazionate de efectuarea executării silite sunt în sarcina debitorului urmărit, afară de cazul când creditorul a renunțat la executare sau dacă prin lege se prevede altfel"*. Ori, în condițiile în care creditorul-cesionar a renunțat la executare, solicitând remiterea titlului executoriu, acesta nu mai putea solicita recuperarea cheltuielilor de executare silită, acestea rămânând în sarcina sa.

De asemenea, în data de 29.07.2008 executorul judecătoresc întocmește un proces verbal de stabilire a cheltuielilor de executare suplimentare pentru suma de 1397,66 lei ce reprezintă „onorarii, taxe de timbru, timbre judiciare și alte cheltuieli" care sunt, în fapt: onorariul notarului public ce a autentificat cesiunea de creanță, cheltuieli de executare în dosarul nr. 230/2007 al BEJ Bran Cristian și cheltuieli de executare în dosarul nr. 78/2008 al SCEJ Andrei și Chiriloiu, sume care nu mai puteau fi puse în sarcina debitorului.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra imobilului situat în București, B-dul Ion Mihalache nr. 158, bl. 4, sc. E, ap. 133, sector 1, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 150000 lei. La primul termen stabilit pentru vânzarea la licitație, din data de 28.07.2008, nu s-au înregistrat oferte de cumpărare de terți. Creditorul-cesionar, Pomponiu Victor, a depus oferta de cumpărare a imobilului, oferind prețul de începere a licitației, de 150000 lei. Adjudecatar a fost declarat creditorul-cesionar Pomponiu Victor, care a **depus creanța sa în valoare de 16104,86 lei (pentru o parte din această sumă nu existau titluri executorii, așa cum am arătat anterior), în contul prețului,** rămânând să achite diferența de preț.

La solicitarea adjudecatarului, Pomponiu Victor, care avea în același timp și calitatea de creditor-cesionar, executorul judecătoresc a stabilit plata diferenței de preț în 12 rate, ultima rată urmând a fi achitată până la data de 31.07.2009.

La data de 13.08.2008 s-a întocmit actul de adjudecare, prin care adjudecatarul-creditor-cesionar Pomponiu Victor a devenit proprietarul apartamentului mai sus menționat.

Deși ultima rată din diferența de preț era scadentă la 31.07.2009, adjudecatarul a făcut dovada plății diferenței de preț la data de 19.01.2011, cu o întârziere de un an și jumătate.

În condițiile în care imobilul a fost vândut cu plata prețului în rate, **la dosar nu se regăsește dovada notării în CF a interdicției de înstrăinare și grevare prevăzută de art. 517 alin. 2 C.proc.civ.**

Executorul judecătoresc avea reprezentarea faptului că prin aprobarea și stabilirea plății în rate a diferenței de preț va prejudicia dreptul debitorului la încasarea sumei

rămase disponibile după distribuirea sumelor rezultate din executarea silită. Totodată, acesta a ignorat calitate lui Pomponiu Victor, de adjudecatar şi creditor-cesionar în acelaşi timp, executorul judecătoresc a aplicat disp. art. 515 C.proc.civ., care reglementează situaţia în care adjudecatarul şi creditorul sunt două persoane diferite.

S-a consfinţit astfel situaţia în care Pomponiu Victor a devenit proprietar al imobilului în calitate de adjudecatar şi în acelaşi timp creditor pentru diferenţa de preţ.

În actul de adjudecare, **în mod greşit nu s-a făcut menţiunea prev. de disp. art. 516 pct. 9 C.proc.civ.**, potrivit căreia *„pentru creditor actul de adjudecare constituie titlu executoriu împotriva cumpărătorului care nu plăteşte diferenţa de preţ, în cazul în care vânzarea s-a făcut cu plata preţului în rate"*.

Încălcând aceste dispoziţii legale executorul judecătoresc a aprobat cererea adjudecatarului Pomponiu Victor „cu acordul creditorului cesionar Pomponiu Victor"cu privire la plata preţului în rate, în acest fiind prejudiciat adevăratul creditor al diferenţei de preţ, în speţă debitorul din dosarul de executare – Andrei Daniel.

Prin eliberarea actului de adjudecare lui Pomponiu Victor, acesta a devenit proprietar al imobilului cu dreptul de a se urmări pe sine pentru diferenţa de preţ.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 8053,69 lei, reprezentând suma de 6656,03 lei - pretenţii, ce făceau obiectul dosarului nr. 1982/299/2008, la care se adaugă cheltuieli de executare la BEJ Bran Cristian şi sumele reprezentând cotele restante de întreţinere aferente lunilor ianuarie şi februarie,precum şi suma de 1397,66 lei cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită.

La acestea se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 216/2008:

Creditor figurează Asociaţia de Proprietari, bl. P56 din Bucureşti, Str. Moţoc nr. 4, bl. P56, sector 5, debitori fiind Niculae Constantin şi Niculae Tudora. Titlul executoriu este reprezentat de sentinţa civilă nr. 651/30.01.2008 pronunţată de Judecătoria Sector 5 Bucureşti în dosarul nr. 10860/302/2007.

La al doilea termen de licitaţie, din data de 29.01.2009, preţul de pornire a licitaţiei a fost de 165000 RON (75% din preţul de evaluare a imobilului, respectiv 220000 lei). Din procesul-verbal de licitaţie din data de 29.01.2009 rezultă că la licitaţie s-au prezentat următoarele persoane: Pomponiu Victor şi Berteanu Ovidiu Eugen. Deşi iniţial, prin cererea de participare la licitaţie, aceştia au oferit suma de 165.000 lei, aceşti fac menţiunea, în mod expres, că nu mai oferă preţul de pornire de 165.000 lei; Berteanu Ovidiu Eugen oferă preţul de 49500 lei, iar Pomponiu Victor oferă 50000 lei." Berteanu Ovidiu Eugen se retrage, iar imobilul este adjudecat de Pomponiu Victor la preţul de 50.000 lei (aproximativ ¼ din preţul de evaluare a imobilului).

Ulterior adjudecării imobilului ce a făcut obiectul urmăririi silite, la preţul de 50.000 lei, reprezentând aproximativ ¼ din suma la care fusese evaluat imobilul, respectiv 220.000 lei, adjudecatarul Pomponiu Victor formulează o cerere (fila 61 din dosar) pentru a plăti diferenţa de preţ în 10 rate lunare, ultima rată, fiind scadenţă la 30.11.2009.

Din înscrisurile de la dosar rezultă faptul că **creditoarea nu este de acord cu plata preţului în rate (adresa creditoarei din 06.02.2009)**. Cu toate acestea, potrivit

angajamentului din 10.02.2009, adjudecatarul Pomponiu Victor se obligă să plătească direct creditoarei anumite sume, reprezentând cote de întreţinere restante pe perioada aprilie-decembrie 2008 şi pentru ianuarie şi februarie 2009, cu privire la care nu exista titlu executoriu, precum şi cheltuielile avansate de creditoare către firma S.C. KOMPASS DATA S.R.L.

Deşi nu rezultă din actele dosarului acordul creditoarei cu privire la plata preţului în rate, executorul judecătoresc eliberează actul de adjudecare în data de 17.02.2009, în care stabileşte ca adjudecatarul să achite diferenţa în 10 rate lunare, ultima fiind scadentă la 30.11.2009.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 14087,3 lei, reprezentând cote de întreţinere restante pe perioada aprilie-decembrie 2008 şi pentru ianuarie şi februarie 2009, cu privire la care nu exista titlu executoriu, precum şi suma de 2715,43 lei, reprezentând cheltuielile avansate de creditoare către firma S.C. KOMPASS DATA S.R.L.

La acestea se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 381/2008:

Iniţial executarea silită a pornit la B.E.J. Boambeş şi Badea, creditor fiind Asociaţia de Proprietari, bl. 22B din Bucureşti, Str. Râmnicu Vâlcea nr. 21-23, sector 3, debitor fiind Dumitrescu I. Dumitru. Titlurile executorii sunt reprezentate de: sentinţa civilă nr. 8386/22.10.2004 pronunţată de Judecătoria Sector 3 Bucureşti în dosarul nr. 7589/2004 şi sentinţa civilă nr. 1145/13.02.2007 pronunţată de Judecătoria Sector 3 Bucureşti în dosarul nr. 4472/301/2006.

Creanţele stabilite prin aceste titluri executorii, precum şi cea stabilită prin sentinţa civilă nr. 146/10.01.2008 pronunţată de Judecătoria Sector 3 Bucureşti în dosarul nr. 14909/301/2007, **au fost cesionate către Pomponiu Victor, împreună cu cheltuielile de executare stabilite în dosarul nr. 209/2005 al B.E.J. Boambeş şi Badea**, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 1218/06.11.2008 de notarul public Enache Amalia Florina. Creditorul cesionar Pomponiu Victor renunţă la executarea silită ce făcea obiectul dosarului nr. 209/2005 al B.E.J. Boambeş şi Badea şi se adresează cu o nouă cerere de executare B.E.J. Giurgea Bucur, solicitând, în mod greşit, aşa cum am arătat anterior, inclusiv recuperarea cheltuielilor de executare silită efectuate în dosarul menţionat mai sus.

Creanţa iniţială a fost cesionată de creditoarea Asociaţia de Proprietari bl. 22B, cu sediul în Bucureşti, Str. Râmnicu-Vâlcea nr. 21-23 sector 3 către Pomponiu Victor, **pentru suma de 21364,65 lei**, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 1218/06.11.2008 de notarul public Enache Amalia Florina, la care s-au adăugat cheltuieli de executare în dosarul B.E.J. Giurgea în valoare de 3136,84 lei. **Executarea silită a continuat pentru suma de 24501,49 lei.**

Au fost puse în executare titluri executorii reprezentate de procese-verbale de cheltuieli de executare silită, întocmite în dosare instrumentate anterior de alţi executori judecătoreşti, privind acelaşi titlu executoriu, respectiv cheltuielile de executare silită, stabilite prin proces-verbal de executorul judecătoresc Badea Cătălin în dosarul nr. 209/2005, în sumă de 2267,8 lei, în condiţiile în care creditorul şi-a retras titlul executoriu din acest dosar.

Pe parcursul procedurii de executare în dosarul nr. 381/2008 al B.E.J. Giurgea Bucur, **creditorul cesionar Pomponiu Victor, cesionează din nou creanța către Popiți Alexandrina**, prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 747/24.08.2009 de notarul Public Enache Amalia Florina.

La termenul de vânzare la licitație din 08.10.2009 s-au prezentat Pomponiu Victor și Romanescu Grigoraş Laurențiu. Deşi în cererile de participare la licitație aceştia au oferit prețul de începere a licitației, respectiv suma de 145125 lei, reprezentând 75% din prețul la care a fost evaluat imobilul, după începerea licitației ambii ofertanți afirmă că nu mai oferă prețul de pornire motivând că sunt datorii mari la întreținere și imobilul este foarte degradat. Astfel, Pomponiu Victor oferă 43500 lei, iar Romanescu Grigoraş Laurențiu oferă 43525 lei. În final **imobilul fiind adjudecat de Pomponiu Victor la prețul de 43.550 lei**, reprezentând aproximativ 1/5 din prețul la care a fost evaluat imobilul, respectiv 193500 lei.

Este evident faptul că cea de-a doua cesiune de creanță s-a făcut în vederea adjudecării bunului de către Pomponiu Victor la un preț mult inferior celui la care ar fi fost obligat să îl adjudece, în calitate de creditor, în contul creanței (75% din suma la care a fost adjudecat bunul, respectiv 145125 lei), conform art. 510 alin. (2) C.proc.civ.

În aceeaşi zi, adjudecatarul Pomponiu Victor (fost creditor-cesionar, devenit cedent) face o cerere către creditorul-cesionar la momentul vânzării, Popiți Alexandrina, pentru a i se aproba achitarea diferenței de preț cu plata în 7 rate lunare, ultima fiind scadentă la 31.05.2010. Cererea este aprobată de Popiți Alexandrina, rezultând cu certitudine faptul că aceştia s-au înțeles anterior să adjudece imobilul la un preț cât mai mic şi mai apropiat de valoarea creanței, astfel încât să rămână de achitat o diferență cât mai mică, în şapte rate lunare.

Astfel, prin scăderea prețului la care a fost adjudecat imobilul şi prin plata în rate a diferenței de preț, a fost prejudiciat debitorul din dosarul de executare, care a devenit creditorul sumelor rezultate în urma executării silite.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 2267,8 lei cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită.

La acestea se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenței de preț, calculată în raport de scadența fiecărei rate până la data plății efective.

- Dosarul nr. 383/2008

Creanța inițială, stabilită prin titlul executoriu reprezentat de sentința civilă nr. 4005/18.04.2008 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 Bucureşti în dosarul nr. 12544/301/2007, **era de 2292,10 lei**. La aceasta s-au adăugat cheltuieli de executare silită în cuantum de 570,01 lei (din care onorariul stabilit este de 329 lei, plus TVA, s-a calculat greşit – în mod corect ar fi fost de 272,7 lei) rezultând o creanță de 2862,11 lei pentru care se emite somație în 07.01.2009.

Ulterior, **creanța este cesionată** de creditoarea Asociația de Proprietari bl. N5 cu sediul în Bucureşti, Aleea Barajul Sadului nr. 1, sector 3 **către Popiți Alexandrina**, prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 626/24.06.2009 la B.N.P. Enache Amalia Florina pentru suma de 3967,10 lei. În contract se menționează că această sumă reprezintă creanța, conform sentinței civile anterior menționate, inclusiv cheltuieli de

judecată (care nu se regăsesc în titlul executoriu) şi cheltuieli de executare. Ulterior cesiunii, executarea silită a continuat pentru suma stabilită prin contractul de cesiune.

În acelaşi dosar se constată că, ulterior adjudecării cu plata preţului în rate, potrivit disp. art. 515 C.proc.civ, adjudecatarul Pomponiu Victor depune în contul diferenţei de preţ pe care trebuia să o achite, chitanţa nr. 2615/15.01.2010 eliberată de Asociaţia de Proprietari bl. N5 pentru suma de 2824 lei reprezentând restanţe la întreţinere, achitate de el în contul şi în numele debitoarei Dan Mihaela, sumă pentru care nu exista titlu executoriu, dar care a fost scăzută din diferenţa de preţ.

La termenul de vânzare la licitaţie din data de 04.08.2009 **s-au prezentat Pomponiu Victor şi Morariu Doinita**. Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la valoare de 154.000 lei. Preţul de pornire la licitaţie a fost de 115.500 lei (75% din valoarea la care a fost evaluat imobilul). Deşi în ofertele de participare la licitaţie, ambii participanţi au oferit preţul de începere a licitaţiei, respectiv 115.500 lei, după începerea licitaţiei ambii menţionează că nu mai oferă acest preţ, motivat de faptul că *„sunt datorii mari la întreţinere, este perioada de criză şi preţurile la imobile au scăzut, precum şi că imobilul este degradat"*. În aceste condiţii, ambii participanţi oferă preţul de 34.000 lei. Ulterior celor trei strigări succesive, este declarat adjudecatar Pomponiu Victor pentru preţul de 37.000 lei (reprezentând aprox. ¼ din valoarea la care a fost evaluat imobilul). Cu acordul creditoarei-cesionare Popiţi Alexandrina, adjudecatarul Pomponiu Victor se obligă să achite diferenţa de preţ în şapte rate lunare, ultima fiind scadentă la 31.03.2010.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 2995,63 lei reprezentând **66,64 lei**, diferenţa onorariu greşit calculat, la care se adaugă suma de **104,99 lei** ce rezultă din contractul de cesiune dar pentru care nu există titlu executoriu la dosar, precum şi **2824 lei** reprezentând restanţe la întreţinere, achitate de Pomponiu Victor în contul şi în numele debitoarei Dan Mihaela, sumă pentru care nu exista titlu executoriu, dar care a fost scăzută din diferenţa de preţ.

La acestea se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 163/2009

Creanţa iniţială fost cesionată de creditoarea Asociaţia de Proprietari bl. M31 cu sediul în Bucureşti, Aleea Barajul Bicaz nr.9, sc. C, sector 3 către Popiţi Alexandrina, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 422/15.04.2009 la B.N.P. Enache Amalia Florina **pentru suma de 6650,90 lei**. La această sumă s-au adăugat **cheltuieli de executare** în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, **în sumă de 1148,35 lei, rezultând o creanţă totală de 7799,25 lei**.

Prin contractul de cesiune au fost cesionate şi cheltuielile de executare stabilite în dosarul nr. 468/2005 al B.E.J. Ezer Lucian în sumă de 2300 lei care, aşa cum am arătat anterior, nu mai puteau fi puse în sarcina debitorului, întrucât creditorul renunţase la executare în dosarul menţionat mai sus.

Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 131.120 lei. La termenul de vânzare la licitaţie din data de 16.07.2009 s-au prezentat Pomponiu Victor şi Voinea Camelia Cristina. Preţul de pornire la licitaţie a fost de 98.340 lei (75% din preţul la care a fost evaluat imobilul). Deşi în ofertele de participare la licitaţie, ambii

participanţi au oferit preţul de începere a licitaţiei, respectiv 98.340 lei, după începerea licitaţiei ambii menţionează că nu mai oferă acest preţ, motivat de faptul că „sunt datorii mari la întreţinere şi că apartamentul este degradat". În aceste condiţii, Pomponiu Victor oferă suma de 30.000 lei, iar Voinea Camelia Cristina a oferit 30.050 lei. Ulterior celor trei strigări succesive, este declarat adjudecatar Pomponiu Victor pentru preţul de 30.100 lei (reprezentând aproximativ ¼ din preţul la care a fost evaluat imobilul).

În urma vânzării la licitaţie publică din 16.07.2009, a fost declarat adjudecatar al imobilului situat în Bucureşti, Aleea Barajul Bicaz nr.9, bl. M31 sc. B, et. 5, ap.496, sector 3, Pomponiu Victor care, cu acordul creditoarei-cesionare Popiţi Alexandrina se obligă să achite diferenţa de preţ în şapte rate lunare, ultima fiind scadentă la 26.02.2010.

Ulterior adjudecării cu plata preţului în rate, potrivit disp. art. 515 C.proc.civ, adjudecatarul Pomponiu Victor depune în contul diferenţei de preţ pe care trebuia să o achite, chitanţa nr. 16525/09.03.2010 eliberată de Asociaţia de Proprietari bl. M31 pentru suma de 25.045 lei reprezentând cote întreţinere restante pentru perioada aprilie 2006-noiembrie 2009, achitate de el în contul şi în numele debitorului Aştefănoaie Ioan, sumă pentru care nu exista titlu executoriu, dar care a fost scăzută din diferenţa de preţ.

În dosarul nr. 163/2009, pentru o parte din datoriile reprezentând cote restante la întreţinere (aprilie 2006-martie 2007), plătite voluntar de adjudecatarul Pomponiu Victor şi scăzute din diferenţa de preţ, se prescrisese dreptul material la acţiune în justiţie, întrucât trecuse mai mult de 3 ani de la data la care acestea deveniseră exigibile – art. 1 şi 3 din Decretul 167/1958 privitor la prescripţia extinctivă. Astfel, rezultă că debitorul din dosarul menţionat a fost prejudiciat cu sumele reprezentate de datoriile pentru care operase prescripţia, iar pentru acestea nu se mai putea obţine un titlu executoriu susceptibil de executare silită. Plata acestei datorii nedatorate (urmare intervenţiei prescripţiei) a profitat adjudecatarului imobilului, Pomponiu Victor, în felul acesta obţinând radierea privilegiului şi prejudiciind debitorul care era îndreptăţit să primească această sumă şi nu Asociaţia de Proprietari, titulara privilegiului care nu a depus diligenţele necesare pentru recuperarea sumelor restante la întreţinere în termenul legal.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 27345 lei, reprezentând 2300 lei cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită, la care se adaugă suma de 25.045 lei reprezentând restanţe la întreţinere pentru perioada aprilie 2006-noiembrie 2009, achitate de Pomponiu Victor în contul şi în numele debitorului, sumă pentru care nu exista titlu executoriu, dar care a fost scăzută din diferenţa de preţ.

La acestea se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 192/2009

Titlul executoriu este reprezentat de sentinţa civilă nr. 1656/02.03.2009 pronunţată de Judecătoria Sector 6 Bucureşti în dosarul nr. 9832/303/2007, creditoare fiind Asociaţia de Proprietari, bl. P14 din Bucureşti, B-dul Timişoara nr. 41, bl. P14, sector 6, iar debitor Milea Aristide. Cuantumul creanţei este de 13305,69 lei la care se adaugă cheltuieli de executare în sumă de 1782,70 lei.

Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 174.000 lei.

Deşi din adresa nr. 018-9-07049/17.07.2009 emisă de Primăria sector 6 – Serviciul Public pentru Finanţe Publice Locale reiese că bunul care face obiectul executării silite este bun comun, aflat în proprietatea devălmaşă a debitorului Milea

Aristide şi a soţiei sale Milea Marioara, iar în titlul executoriu figurează ca debitor numai Milea Aristide, executorul judecătoresc continuă executarea silită şi după notarea somaţiei în cartea funciară, deşi conform art. 493 C. proc. civ „creditorii personali ai unui debitor coproprietar sau codevălmaş nu vor putea să urmărească partea acestuia din imobilele aflate în proprietate comună, ci vor trebui să ceară mai întâi împărţeala acestora".

Mai mult, în somaţia imobiliară din data de 31.07.2009, executorul menţionează că „în caz de neconformare , vom proceda la executarea silită prin vânzarea la licitaţie a **cotei părţi deţinută de debitor** din imobilul...." deşi bunul nefăcând obiectul unei acţiuni de partaj, proprietatea nu era determinată pe cote părţi ci în devălmăşie.

Cu toate acestea actele de executare silită se efectuează pentru tot imobilul, iar în actul de adjudecare este trecut imobilul în integralitatea sa.

La termenul de licitaţie din data de 29.01.2009, preţul de pornire a licitaţiei a fost de 130.500 RON (75% din preţul de evaluare a imobilului).

Aşa cum se menţionează în procesul-verbal de licitaţie, la începerea licitaţiei se înscriu mai mulţi participanţi, care oferă sumele:

- Ciocioi Sorin – 80.000 lei;
- Rădulescu Andreea – 83.000 lei;
- Romanescu Grigoraş-Laurenţiu – 130.500 lei;
- Pomponiu Victor – 130.500 lei;

După începerea licitaţiei Ciocioi Sorin şi Rădulescu Andreea s-au retras. Deşi în ofertele de participare la licitaţie, atât Romanescu Grigoraş – Laurenţiu cât şi Pomponiu Victor – au oferit preţul de începere a licitaţiei, respectiv 130.500 lei, după începerea licitaţiei ambii menţionează că nu mai oferă acest preţ, Pomponiu Victor oferind 38.000 lei, iar Romanescu Grigoraş-Laurenţiu – 38050 lei. În final este declarat adjudecatar Pomponiu Victor pentru preţul de 38.100 lei (reprezentând aprox. ¼ din valoarea la care a fost evaluat imobilul).

Menţionăm că, deşi din certificatul de sarcini eliberat de OCPI sector 6 la cererea BEJ Giurgea Bucur la data de 29.01.2010 rezultă că imobilul care făcea obiectul executării silite era grevat de sarcini, respectiv: ipotecă bancă – 9905/11.07.1994, somaţie 496/4.12.2007, somaţie 129/2009 şi privilegiu 210/26.11.2010, din dosarul de executare nu rezultă că acesta a înştiinţat creditorul ipotecar cu privire la executarea silită, încălcând astfel dispoziţiile art. 500 alin (3) C.proc.civ, imobilul fiind vândut cu fraudarea intereselor creditorului ipotecar. De asemenea s-a constatat că cerea pentru eliberarea certificatului de sarcini a fost depusă la OCPI la data de 22.01.2010 după ce avusese loc vânzarea la licitaţie a imobilului (21.01.2010) şi nu anterior aşa cum prevede art. 500 alin (3) C.proc.civ.

- Dosarul nr. 964/2009

Creanţa iniţială de 7000 euro constatată prin contractul de împrumut autentificat la BNP Maria Vasilescu sub nr. 353/18.03.2009 a fost cesionată de creditorul Bejgu Călin-George către Romanescu Grigoraş-Laurenţiu, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 1241/11.12.2009 la B.N.P. Enache Amalia Florina.

Deşi contractul de cesiune s-a încheiat pentru suma de 7000 euro, executorul judecătoresc emite la data de 23.02.2010 somaţia către debitor pentru suma de 7000 euro, echivalent a 28795,90 lei, la care adaugă suma de 4235,21 lei onorariu şi cheltuieli de executare, precum şi următoarele sume pentru care nu există titlu executoriu şi nici încuviinţarea instanţei de executare :

- 3750 lei onorariu executor judecătoresc Ulman Bogdan;
- 107,10 lei şi 312,61 lei cheltuieli executare la BEJ Ulman;
- 601,80 lei contravaloare expertiză evaluare la BEJ Ulman;
- 176,38 lei reprezentând bon fiscal BNP Enache Amalia Florentina;
- 119 lei onorariu comunicare notificare;
- 357 lei autentificare contract împrumut la BNP Vasilescu;
- 60 lei notare somaţie la BEJ Ulman Bogdan

Având în vedere că Romanescu Grigoraş Laurenţiu, creditor în dosarul de executare, renunţase la executarea silită ce făcea obiectul dosarului de executare nr. 183/2009 înregistrat la BEJ Ulman Bogdan, acesta, potrivit dispoziţiilor art. 371^7 alin. (2) C.proc.civ. nu mai putea recupera cheltuielile de executare din respectivul dosar de la debitor.

La data de 29.06.2010 creditorul depune o cerere prin care solicită remiterea titlului executoriu, renunţând astfel la executarea silită.

- Dosarul nr. 605/2009

Creanţa iniţială fost cesionată de creditoarea Asociaţia de Proprietari bl. 35 cu sediul în Bucureşti, Str. Constantin Rădulescu Motru nr.6, sector 4 către Popiţi Alexandrina, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 897/29.09.2009 la B.N.P. Enache Amalia Florina **pentru suma de 10670,35 lei**, reprezentând creanţa în sumă de 9369 lei constatată prin titlul executoriu sentinţa civilă nr. 5056/14.10.2008 pronunţată de Judecătoria sector 4 Bucureşti în dosarul nr. 2510/4/2008, la care se adaugă cheltuielile de executare din dosarul nr. 76/2009 înregistrat la BEJ Bran Cristian, în cadrul căruia creditoarea cesionară renunţase la executare, astfel că acestea nu mai puteu fi puse în sarcina debitorului. La această sumă s-au adăugat **cheltuieli de executare** în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, **de 3448,23 lei, rezultând o creanţă totală de 14118,58 lei**.

În ce priveşte cheltuielile de executare stabilite de executorul judecătoresc Giurgea Bucur s-a constatat că în procesul verbal din data de 5.01.2010 au fost stabilite cheltuieli de executare în sumă de **3448,23 lei** care se compun din 1067 onorariu executor, 150 lei cheltuieli cu formarea dosarului, 231,23 lei T.V.A. **la care se adaugă 2000 lei onorariu executor judecătoresc**, conform bonului fiscal din data de 6.10.2009.

Din bonul fiscal menţionat anterior reiese că la data de 6.10.2009, adică la data la care debitoarea cesionară a făcut cererea de renunţare la executare în dosarul nr. 76/2009 înregistrat la BEJ Bran Cristian, i-a fost achitat acestuia onorariul pentru executarea silită, în valoare de 2000 lei. Pe lângă faptul că, aşa cum am arătat anterior, aceste cheltuieli, potrivit dispoziţiilor art. 371^7 alin. (2) C.proc.civ., nu mai puteau fi puse în sarcina debitorului urmărit deoarece creditorul a renunţat la executare, se observă că o parte din ele fuseseră deja incluse în suma pentru care s-a cesionat creanţa, respectiv **10670,35 lei**, care conform contractului de cesiune reprezintă creanţa conform sentinţei civile, inclusiv **cheltuieli** de judecată şi **de executare.**

Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 150.000 lei. La termenul de vânzare la licitaţie din data de 10.06.2010 s-au prezentat Pomponiu Victor şi Morariu Doinita. Preţul de pornire la licitaţie a fost de 112.500 lei (75% din preţul la care a fost evaluat imobilul). Deşi în ofertele de participare la licitaţie, ambii participanţi au oferit preţul de începere a licitaţiei, respectiv 112.500 lei, după începerea licitaţiei ambii menţionează că nu mai oferă acest preţ, motivat de faptul că „debitorii au datorii

mari la întreţinere, apartamentul este într-o stare de degradare avansată, preţurile imobilelor sunt scăzute, piaţa imobiliară este blocată datorită crizei financiare, iar pentru predarea imobilului vor trebui depuse alte forme de executare, deoarece debitoarea are o fire impulsivă şi aceste proceduri vor dura foarte mult". În aceste condiţii, Morariu Doinița oferă suma de 33.800 lei, iar Pomponiu Victor oferă suma de 33.850 lei. Ulterior Morariu Doinița se retrage, iar Pomponiu Victor este declarat adjudecatar al imobilului situat în Bucureşti, str. Constantin Rădulescu Motru nr.6, bl. 35 sc. A, et. 8, ap.40, sector 4 pentru preţul de 33.850 lei (reprezentând aproximativ ¼ din preţul la care a fost evaluat imobilul).

În urma vânzării la licitaţie publică, adjudecatarul Pomponiu Victor, cu acordul creditoarei-cesionare Popiţi Alexandrina se obligă să achite diferenţa de preţ în zece rate lunare, ultima fiind scadentă la 29.04.2010.

Ulterior adjudecatarul Pomponiu Victor depune în contul diferenţei de preţ pe care trebuia să o achite, chitanţele nr. 935/29.09.2009 şi nr. 872/13.09.2010 eliberate de Asociaţia de Proprietari bl. 35 pentru sumele de 7870,02 lei respectiv 4431 lei reprezentând cote întreţinere restante pentru perioada iulie 2008 - august 2009 şi august 2009 - august 2010, achitate de el în contul şi în numele debitorilor Simonis Mihail şi Simonis Maria, sume pentru care nu exista titlu executoriu, dar care au fost scăzute din diferenţa de preţ.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 15602,37 lei reprezentând 3301,35 lei cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită, la care se adaugă suma de 12301,02 lei reprezentând restanţe la întreţinere pentru perioada iulie 2008 - august 2009 şi august 2009 - august 2010, achitate de Pomponiu Victor în contul şi în numele debitorilor, sumă pentru care nu exista titlu executoriu, dar care a fost scăzută din diferenţa de preţ.

La acestea se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 242/2010

Titlurile executorii sunt reprezentate de sentinţa civilă nr. 2843/08.04.2009 pronunţată de Judecătoria Sectorului 6 Bucureşti în dosarul nr. 2572/303/2009, sentinţa civilă nr. 1684/12.03.2008 pronunţată de Judecătoria Sectorului 6 Bucureşti în dosarul nr. 1340/303/2008 şi decizia civilă nr. 1223R/30.06.2008 pronunţată de Tribunalul Bucureşti – Secţia a III-a civilă în dosarul nr. 1340/303/2008.

Creanţa iniţială fost cesionată de creditoarea Asociaţia de Proprietari bl. 113 B, cu sediul în Bucureşti, Str. Azurului nr. 1, sector 6, către Romanescu Grigoraş-Laurenţiu, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 74/03.02.2010 la B.N.P. Enache Amalia Florina **pentru suma de 17146 lei**, în aceasta fiind incluse şi cheltuieli de judecată, precum şi cheltuielile de executare din dosarul nr. 1625/2008 înregistrat la BEJ Ezer Lucian, în cadrul căruia creditorul cesionar renunţase la executare, astfel că acestea nu mai puteau fi puse în sarcina debitorului. La această sumă s-au adăugat **cheltuieli de executare** în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, **de 2218,16 lei, rezultând o creanţă totală de 19364,16 lei**.

Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 222.200 lei. La termenul de vânzare la licitaţie din data de 9.06.2010 s-au prezentat Pomponiu Victor şi Popiţi Alexandrina . Preţul de pornire la licitaţie a fost de 166.650 lei (75% din preţul la care a fost evaluat imobilul). Deşi în ofertele de participare la licitaţie, ambii participanţi

au oferit preţul de începere a licitaţiei, respectiv 166.650 lei, după începerea licitaţiei ambii menţionează că nu mai oferă acest preţ, motivat de faptul că „debitoarea are datorii mari la întreţinere, apartamentul este într-o stare de degradare avansată, preţurile imobilelor sunt scăzute, piaţa imobiliară este blocată datorită crizei financiare, iar pentru predarea imobilului vor trebui depuse alte forme de executare, deoarece debitoarea are o fire impulsivă şi aceste proceduri vor dura foarte mult". În aceste condiţii, Pomponiu Victor oferă suma de 55000 lei, iar Popiţi Alexandrina oferă suma de 55050 lei. Ulterior Popiţi Alexandrina se retrage, iar Pomponiu Victor este declarat adjudecatar al imobilului situat în Bucureşti, str. Azurului nr.1, bl. 113B, sc. A, et. 3, ap.19, sector 6 pentru preţul de 55100 lei (reprezentând ¼ din preţul la care a fost evaluat imobilul).

În urma vânzării la licitaţie publică, adjudecatarul Pomponiu Victor, cu acordul creditorului-cesionar Romanescu Grigoraş-Laurenţiu se obligă să achite diferenţa de preţ în zece rate lunare, ultima fiind scadentă la 29.04.2011.

Ulterior adjudecatarul Pomponiu Victor depune în contul diferenţei de preţ pe care trebuia să o achite, chitanţele nr. 881/3.02.2010 şi nr. 1221/14.09.2010 eliberate de Asociaţia de Proprietari bl. 113B pentru sumele de 4893 lei respectiv 3389 lei reprezentând cote întreţinere restante pentru perioada noiembrie 2008 - decembrie 2009 şi ianuarie - iulie 2010, achitate de el în contul şi în numele debitoarei Stoica Elena, sume pentru care nu exista titlu executoriu, dar care au fost scăzute din diferenţa de preţ.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 12412 lei, reprezentând 4130 lei cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită, la care se adaugă suma de 8282 lei reprezentând cote întreţinere restante pentru perioada noiembrie 2008 - decembrie 2009 şi ianuarie - iulie 2010, achitate de Pomponiu Victor în contul şi în numele debitorilor, sumă pentru care nu exista titlu executoriu, dar care a fost scăzută din diferenţa de preţ.

La acestea se adaugă dobânda legală şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 431/2010

Creanţa iniţială fost cesionată de creditoarea Asociaţia de Proprietari bl. M31 cu sediul în Bucureşti, Aleea Barajul Bicaz nr.9, sc. C, sector 3 către Berteanu Ovidiu Eugen prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 159/10.03.2010 la B.N.P. Enache Amalia Florina **pentru suma de 9088 lei**. constatată prin titlul executoriu sentinţa civilă nr. 7527/08.09.2008 pronunţată de Judecătoria sector 3 Bucureşti în dosarul nr. 7532/301/2008. La această sumă s-au adăugat **cheltuieli de executare** în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, **în sumă de 1471,92 lei, rezultând o creanţă totală de 10.559,92 lei.**

Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 84.000 lei. La termenul de vânzare la licitaţie din data de 10.01.2011 s-au prezentat Popescu Mirel şi Pomponiu Victor. Preţul de pornire la licitaţie a fost de 63000 lei (75% din preţul la care a fost evaluat imobilul). Popescu Mirel a oferit suma de 18000 lei, iar Pomponiu Victor suma de 32.000 lei. Ulterior celor trei strigări succesive, este declarat adjudecatar Pomponiu Victor pentru preţul de 32.100 lei (reprezentând aproximativ 1/3 din preţul la care a fost evaluat imobilul).

În urma vânzării la licitaţie publică, adjudecatarul Pomponiu Victor, cu acordul creditorului-cesionar Berteanu Ovidiu Eugen se obligă să achite diferenţa de preţ în zece rate lunare, ultima fiind scadentă la 30.11.2011.

Prejudiciul cauzat debitorului este reprezentat de dobânda legală şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 433/2010

Creanţa iniţială de 9000 euro constatată prin contractul de împrumut autentificat la BNP Elena Simona Datu sub nr. 2165/20.08.2008 a fost cesionată de creditorul Rândaşu (fostă Iliescu) Luiza Mihaela către Berteanu Ovidiu Eugen, prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 163/10.03.2010 la B.N.P. Enache Amalia Florina, în contractul de cesiune fiind incluse şi cheltuieli de executare în sumă de 5343,95 lei din dosarul nr. 725/2008 înregistrat la BEJ Toma Ana Maria, în cadrul căruia creditorul cesionar renunţase la executare, astfel că acestea nu mai puteau fi puse în sarcina debitorului. La această sumă s-au adăugat cheltuieli de executare în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, în sumă de 5646,20 lei.

Imobilul urmărit silit a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 301.376 lei.

La termenul de licitaţie din data de 7.01.2011, preţul de pornire a licitaţiei a fost de 226032 lei (75% din preţul de evaluare a imobilului). S-au prezentat Popescu Mirel şi Pomponiu Victor.

Aşa cum se menţionează în procesul-verbal de licitaţie, Popescu Mirel a oferit suma de 52.000 lei, iar Pomponiu Victor suma de 53.000 lei, după care revine şi oferă 68.000 lei. Ulterior celor trei strigări succesive, este declarat adjudecatar Pomponiu Victor pentru preţul de 68.100 lei (reprezentând aproximativ 1/4 din preţul la care a fost evaluat imobilul).

În urma vânzării la licitaţie publică, adjudecatarul Pomponiu Victor, cu acordul creditorului-cesionar Berteanu Ovidiu Eugen se obligă să achite diferenţa de preţ în zece rate lunare, ultima fiind scadentă la 30.11.2011.

La data de 4.05.2011 adjudecatarul achită diferenţa de preţ, iar la data de 9.05.2011 executorul emite adresa către Biroul de carte funciară şi publicitate imobiliară pentru radierea interdicţiei de înstrăinare.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 5343,95 lei reprezentând cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită.

La acestea se adaugă dobânda legală şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 442/2010

Creanţa iniţială fost cesionată de creditoarea Ciprian Alina-Gabriela către Berteanu Ovidiu Eugen prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 164/10.03.2010 la B.N.P. Enache Amalia Florina **pentru suma de 33131,81 lei,** reprezentând creanţa constatată prin titlul executoriu sentinţa civilă nr. 5765/21.07.2004 pronunţată de Judecătoria sector 3 Bucureşti în dosarul nr. 439/2002, actualizată cu indicele de inflaţie la zi, inclusiv cheltuielile de executare din dosarul nr. 273/2006 înregistrat la BEJ Nemeş Dan, în cadrul căruia creditorul cesionar renunţase la executare, astfel că acestea nu mai puteau fi puse în sarcina debitorului. La această sumă s-au adăugat cheltuieli de executare în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, în sumă de 4120,97 lei.

Imobilul urmărit silit situat în Bucureşti, str. Lucreţiu Pătrăşcanu, nr. 4, bl. T1, sc. C, et. 6, ap. 113, sector 3 a fost evaluat prin raport de expertiză la preţul de 196.706 lei. La termenul de vânzare la licitaţie din data de 15.10.2010 s-au prezentat Morariu Doinița şi Pomponiu Victor. Preţul de pornire la licitaţie a fost de 147.529,5 lei (75% din preţul la care a fost evaluat imobilul). Niciunul dintre participanţii la licitaţie nu a oferit preţul de pornire, Pomponiu Victor oferind suma de 70.000 lei, iar Morariu Doinița suma de 70.050 lei. Ulterior celor trei strigări succesive, este declarată adjudecatară a imobilului Morariu Doinița pentru suma de 74050 lei (reprezentând aproximativ 1/3 din preţul la care a fost evaluat imobilul).

În urma vânzării la licitaţie publică, adjudecatara Morariu Doinița, cu acordul creditorului-cesionar Berteanu Ovidiu Eugen se obligă să achite diferenţa de preţ în zece rate lunare, ultima fiind scadentă la 31.08.2011, debitul fiind achitat în totalitate.

Prejudiciul cauzat debitorului este de 8423,91 lei reprezentând cheltuieli incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită.

La acestea se adaugă dobânda legală şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

- Dosarul nr. 843/2010

Creanţa iniţială fost cesionată de creditoarea Asociaţia de Proprietari bl. 28, sc. A cu sediul în Bucureşti, str. Marcu Armaşu nr.3, sector 2 către Morariu Doinița prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 464/11.06.2010 la B.N.P. Enache Amalia Florina **pentru suma de 2339,59 lei** constatată prin titlul executoriu sentinţa civilă nr. 3431/14.04.2008 pronunţată de Judecătoria sector 2 Bucureşti în dosarul nr. 2864/300/2008, la care se adaugă suma de 1272,85 lei reprezentând actualizarea debitului, precum şi suma de 952 lei reprezentând onorariul avocatului deja achitat în vederea executării, rezultând suma de 4564,44 lei. La aceasta s-au adăugat **cheltuieli de executare** în dosarul B.E.J. Giurgea Bucur, **în sumă de 1432,60 lei, rezultând o creanţă totală de 5997,04 lei.**

Ultimul act din dosar este adresa din data de 8.02.2011 prin care este desemnat un expert în vederea evaluării imobilului care face obiectul executării silite. Dosarul se află în lucru.

Concluzii cu privire la neregulile constatate cu privire la activitatea executorului judecătoresc Giurgea Bucur:

1. S-au efectuat acte de executare pentru sume neprevăzute în titluri executorii, potrivit disp. art. 372 C.proc.civ. în dosarele: nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 383/2008; nr. 163/2009; nr. 964/2009.

2. Au fost puse în executare titluri executorii reprezentate de procese-verbale de cheltuieli de executare silită, întocmite în dosare instrumentate anterior de alţi executori judecătoreşti, având ca obiect punerea în executare a aceloraşi titluri executorii, dar cu privire la care creditorul-cesionar solicitase retragerea titlurilor.

Menţionăm că, potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ., coroborate cu 371^7 alin. (2) teza1 C.proc.civ., *„cheltuielile ocazionate de efectuarea executării silite sunt în sarcina debitorului urmărit, afară de cazul când creditorul a renunţat la executare sau dacă prin*

lege se prevede altfel". Ori, în condițiile în care creditorul-cesionar a solicitat retragerea titlurilor, acesta nu mai putea solicita recuperarea cheltuielilor de executare silită ulterior, într-un alt dosar de executare, cheltuielile respective rămânând în sarcina sa.

În etapa executării silite, partea finală a procesului civil, retragerea titlului executoriu, ca manifestare a principiului disponibilității creditorului, este similară renunțării la judecată din etapa judecării în fond sau în căile de atac, astfel că și cheltuielile ocazionate de executare nu pot fi restituite sau recuperate ulterior de creditor.

Astfel de situații s-au identificat în următoarele dosare: nr. 189/2008; nr. 381/2008; nr. 163/2009; nr. 605/2009; nr. 964/2009; nr. 242/2010; nr. 433/2010; nr. 442/2010.

3. S-au constatat numeroase situații în care prețul de adjudecare a bunului care a făcut obiectul executării silite este extrem de mic, ajungând până la ¼ din prețul de evaluare a imobilului urmărit silit.

Din analiza dosarelor de executare verificate, s-a constatat că s-a ajuns la scăderea prețului ca urmare a adjudecării bunului imobil, de regulă, la al doilea termen al licitației, când deja prețul de pornire a licitației este de 75% din prețul de evaluare, potrivit disp. art. 509 alin. (5).

Astfel, la licitațiile organizate la cel de-al doilea termen de licitație în cadrul procedurilor de urmărire silită imobiliară ce au făcut obiectul acestor dosare s-au înscris pentru a licita, de regulă, cel puțin două persoane, cu scopul de a fi eludată condiția procedurală instituită prin ultimele teze ale art. 509 alin. (5):

„Dacă nu se obține prețul de începere a licitației, la același termen bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit.

Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația."

<u>Persoanele identificate ca făcând parte din grupul care se prezintă cu regularitate la licitațiile organizate de B.E.J. Giurgea Bucur sunt</u>: Pomponiu Victor, Berteanu Ovidiu Eugen, Luca Cristian, Popiți Alexandrina, Romanescu Grigoraș Laurențiu, Morariu Doinița, Popescu Mirel.

Prin cererea de înscriere la licitație aceștia oferă de regulă prețul de pornire a licitației (75% din suma la care a fost evaluat imobilul), însă după începerea licitației, declară că nu mai oferă prețul de pornire a licitației ci un preț mult mai mic, după care se retrag treptat, rămânând dintre aceștia un singur licitator, care adjudecă bunul imobil la un preț foarte mic.

Astfel de situații au fost identificate în următoarele dosare: nr. 115/2008; nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 381/2008; nr. 383/2008; nr. 163/2009; nr. 192/2009; nr. 605/2009; nr. 242/2010; nr. 431/2010; nr. 433/2010; nr. 442/2010.

Deși această modalitate de adjudecare a bunurilor imobile prin vânzarea la licitație respectă formal disp. art. 509 alin. (5), gruparea formată din numiții de mai sus au reușit, fiind înțeleși în acest scop, să fraudeze vânzările la licitație publică prin simpla întrunire a condiției de participare a cel puțin două persoane pentru ca bunul oferit spre vânzare să poată fi dobândit "la cel mai mare preț oferit".

Este adevărat pe de altă parte că procedura executării silite poate avea ca și consecințe, pentru debitorul ce nu își plătește datoriile, posibilitatea ca bunurile acestuia să fie vândute la licitație în scopul îndestulării creanței stabilite prin titlul executoriu.

Cu toate acestea, constatăm că a existat şi concursul executorului judecătoresc în sensul fraudării dispoziţiilor legale enunţate, deoarece acesta cunoştea persoanele care se prezentau şi participau la vânzările la licitaţie publică, precum şi modul în care aceştia acţionau. Executorul judecătoresc nu numai că nu a împiedicat astfel de practici ci a dat concursul acestora, în special a numitului Pomponiu Victor care a adjudecat imobilele urmărite silit la preţuri modice, plătind diferenţa de preţ în rate. De multe ori ratele au fost plătite cu mare întârziere, fără a i se percepe dobândă.

Au existat şi situaţii în care numitul Pomponiu Victor, în calitate de creditor cesionar a devenit ulterior adjudecatar, eludând astfel disp. art. 510 alin. 2 potrivit cărora creditorii nu pot adjudeca bunurile urmărite silit decât dacă plătesc 75% din preţul la care a fost evaluat imobilul. Ori, acesta cesiona creanţele unor terţe persoane, pe care de altfel le cunoştea, aşa cum rezultă în urma celor prezentate anterior, aceştia fiind de fapt persoane interpuse. Ulterior participa chiar el la licitaţie împreună cu alţi cunoscuţi ai săi, oferind un preţ de pornire cu mult inferior celui oferit iniţial prin cererea de participare la licitaţie, de regulă redus cu 75%, aceşti terţi se retrăgeau, astfel că Pomponiu Victor a adjudecat imobilele la preţuri de aproximativ 1/3 – 1/5 din preţul la care fusese iniţial evaluat bunul.

4. În ce priveşte plăţile făcute de Pomponiu Victor în contul şi pe seama debitorilor, reprezentând cote restante la întreţinere, pentru care nu exista titlu executoriu, precizăm că în unele cazuri exista notat în CF un privilegiu imobiliar potrivit disp. art. 51 din Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari:

Art. 51 (1) Asociaţia de proprietari are un privilegiu imobiliar cu rang prioritar asupra apartamentelor şi altor spaţii proprietăţi individuale ale proprietarilor din condominiu, precum şi un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari, după cheltuielile de judecată datorate tuturor creditorilor în interesul cărora au fost făcute.

(2) Privilegiul se înscrie în registrul de publicitate imobiliară al judecătoriei, la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari, pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuţie din care rezultă suma datorată cu titlu de restanţă. Privilegiul se radiază la cererea preşedintelui asociaţiei de proprietari sau a proprietarului, pe baza chitanţei ori a altui înscris prin care asociaţia confirmă plata sumei datorate.

Astfel, plata voluntară în interesul debitorului făcută de un terţ, cum este adjudecatarul Pomponiu Victor, are ca efect radierea privilegiului înscris în CF şi dă naştere unui raport juridic obligaţional între adjudecatar şi debitor.

Acest privilegiul imobiliar nu devine titlu executoriu prin simpla înscriere în CF şi prin urmare **nu poate opera o compensaţie între o datorie constatată printr-un titlu executoriu**, care era susceptibilă de executare silită, **şi o datorie care nu era constatată printr-un titlu executoriu, această din urmă creanţă neîntrunind condiţiile de a fi certă, lichidă şi exigibilă.**

Prin efectuarea unei plăţi voluntare terţul se subrogă în drepturile creditorului, preluând creanţa cu toate accesoriile şi garanţiile ei. Astfel, terţul care efectuează plata voluntară a unei creanţe ce nu era constatată printr-un titlu executoriu nu poate invoca această plată pentru a compensa astfel o datorie pe care el o avea faţă de debitor, decât

dacă cele două creanțe erau constatate prin titluri executorii și îndeplineau condițiile pentru a fi puse în executare silită, respectiv de a fi certe, lichide și exigibile.

În concluzie, adjudecatarul nu poate invoca compensarea între datoria pe care el o avea, respectiv de plată a diferenței de preț rezultată în urma vânzării silite a bunului imobil (constatată prin actul de adjudecare), cu datoria reprezentată de cote restante la întreținere, pentru care era înscris un privilegiu imobiliar (dar care nu era constatată printr-un titlu executoriu, și nu îndeplinea condiția de a fi certă, lichidă și exigibilă), pe care debitorul din dosarul de executare silită o avea față de asociația de proprietari.

Astfel de situații au fost identificate în următoarele dosare: nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 383/2008, nr. 163/2009; nr. 605/2009; nr. 242/2010.

5. Nereguli constatate în cazul în care vânzarea imobilului s-a făcut cu plata prețului în rate:

Eșalonarea diferenței de preț s-a făcut în rate disproporționate, primele fiind de 1000, 2000 sau 3000 lei, iar ultima fiind 14.000 -15.000 lei. Deoarece adjudecatarul nu a plătit la scadență ratele în contul diferenței de preț, prejudiciul suferit de creditorul diferenței de preț este reprezentat de dobânda legală.

Astfel de situații s-au identificat în dosarele: nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 381/2008; nr. 383/2008; nr. 163/2009; nr. 605/2009; nr. 242/2010; nr. 431/2010; nr. 433/2010; nr. 442/2010.

S-a constatat, **în cazul dosarului nr. 216/2008 că executorul judecătoresc aprobă cererea adjudecatarului Pomponiu Victor cu privire la plata diferenței de preț în rate, cu toate că creditorul a refuzat această propunere.**

În actul de adjudecare, **în mod greșit nu s-a făcut mențiunea prev. de disp. art. 516 pct. 9 C.proc.civ.**, astfel că, încălcând aceste dispoziții legale executorul judecătoresc a aprobat cererea adjudecatarului Pomponiu Victor „cu acordul creditorului cesionar Pomponiu Victor"cu privire la plata prețului în rate, în acest fiind prejudiciat adevăratul creditor al diferenței de preț, în speță debitorul din dosarul de executare – Andrei Daniel. **Prin eliberarea actului de adjudecare lui Pomponiu Victor, acesta a devenit proprietar al imobilului cu dreptul de a se urmări pe sine pentru diferența de preț.**

6. Calcularea onorariului cu încălcarea dispozițiilor art. 37 din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătorești, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în cazul dosarului nr. 383/2008.

Evaluând activitatea executorului judecătoresc Giurgea Bucur constatăm că acesta a încălcat, cu prilejul exercitării atribuțiilor de serviciu, obligațiile prevăzute de art. 54 lit. a), b) și d) din Statutul Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești și al profesiei de executor judecătoresc, aprobat prin Hotărârea nr. 19 a U.N.E.J. din 03.09.2010 și publicat în M.Of. Partea I, nr. 713/26.10.2010, **precum și standardele conduitei profesionale prevăzute în Codul deontologic**, anexa nr. 2 la Statut,

stabilite de disp. art. 4-6, sens în care apreciem că se impune angajarea răspunderii disciplinare a acestuia.

Având în vedere deficiențele constatate, apreciem că **executorul judecătoresc Giurgea Bucur se face vinovat de săvârșirea abaterii disciplinare prevăzute de art. 44 lit. c)** – *săvârșirea unor fapte care aduc atingere onoarei, probității profesionale ori bunelor moravuri* și **e)** – *întârzierea sistematică și neglijență în efectuarea lucrărilor* din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătorești, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât **propunem autosesizarea ministrului justiției în vederea exercitării acțiunii disciplinare împotriva acestuia.**

4) Biroul executorilor judecătorești asociați ANDREI IONEL și CHIRILOIU FILOFTEIA:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 7/2008;	- dosar nr. 106/2008;	- dosar nr. 253/2008;
- dosar nr. 9/2008;	- dosar nr. 110/2008;	- dosar nr. 260/2008;
- dosar nr. 10/2008;	- dosar nr. 115/2008;	- dosar nr. 261/2008;
- dosar nr. 15/2008;	- dosar nr. 116/2008;	- dosar nr. 290/2008;
- dosar nr. 23/2008;	- dosar nr. 127/2008;	- dosar nr. 296/2008;
- dosar nr. 30/2008;	- dosar nr. 129/2008;	- dosar nr. 336/2008;
- dosar nr. 69/2008;	- dosar nr. 136/2008;	- dosar nr. 337/2008;
- dosar nr. 74/2008;	- dosar nr. 152/2008;	- dosar nr. 396/2008;
- dosar nr. 82/2008;	- dosar nr. 238/2008;	- dosar nr. 419/2008;
- dosar nr. 93/2008;	- dosar nr. 252/2008;	- dosar nr. 167/2009.

În urma verificării acestor dosare s-au constatat următoarele nereguli în procedura de urmărire silită imobiliară:

- Dosarul nr. 69/2008

Prin cererea de executare silită înregistrată în data de 11.04.2008, creditorul-cesionar Pomponiu Victor a solicitat punerea în executare a titlurilor executorii reprezentate de sentința civilă nr. 262/19.01.2007, pronunțată de Judecătoria Sector 6 București în dosarul nr. 13100/303/2006 și a sentinței civile nr. 6861/26.10.2007 pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 8255/303/2007, cesionate prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 429/18.02.2008 la BNP Roșca Irinel Daniela. Cedent în cazul acestui contract este Asociația de Proprietari, Bl. 18P – Tronson 3, prin reprezentant legal Tudose Marian, cu sediul în București, B-dul Iuliu Maniu nr. 53A, sc. 5-6, sector 6.

Potrivit contractului, cesiunea de creanță s-a făcut pentru valoarea de 16900 lei, însă actele de executare silită s-au întocmit pentru o creanță de 13449,58 lei, potrivit titlurilor executorii și cheltuieli de executare silită în sumă de 1364,30 lei.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra imobilului situat în București, B-dul Iuliu Maniu nr. 53A, bl. 18P, sc. 6, et. 5, ap. 239, sector 6, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de

192.000 lei. La primul termen stabilit pentru vânzarea la licitație, din data de 05.05.2008, nu s-au înregistrat oferte de cumpărare de terți.

La al doilea termen de licitație, din 05.06.2008, s-au prezentat la licitație două persoane:

- Berteanu Ovidiu Eugen, care a oferit inițial prețul de 105.000 lei, consemnând cauțiunea de 10% din prețul de pornire a licitației, respectiv 14.400 lei;
- Morariu Doinița, care a oferit inițial suma de 112.000 lei, consemnând cauțiunea de 10% din prețul de pornire a licitației, respectiv 14.400 lei.

Ambii licitatori au oferit un preț mai mic decât prețul de pornire a licitației, respectiv 144.000 lei. Executorul judecătoresc nu a procedat la efectuarea celor trei strigări succesive, potrivit disp. art. 509 alin. (2) C.proc.civ. și, în condițiile în care Morariu Doinița nu consemnase cauțiunea în sumă de 14.400 lei (10% din prețul de începere a licitației), a declarat-o pe aceasta adjudecatară a imobilului. Totodată, cu acordul creditorului-cesionar Pomponiu Victor, executorul judecătoresc a stabilit ca plata prețului să se efectueze în șase rate, fixate între 31.07.2008 și 30.12.2008. Prin același proces-verbal, executorul judecătoresc reține că adjudecatarul Morariu Doinița ar fi făcut o plată cu titlu de avans din preț, în valoare de 26.000 lei, deși aceasta făcuse o plată de 11.600 lei.

În cererea depusă de adjudecatara Morariu Doinița la data de 05.06.2008, prin care solicita plata diferenței de preț în rate, aceasta arăta că a plătit un avans „**constituit din suma deja consemnată prin recipisa CEC în contul executorului judecătoresc, în sumă de 14.400 lei plus diferența de 11600 lei avans, în sumă totală de 26.000 lei**".

Prin procesul-verbal privind cheltuielile de executare silită din 05.06.2008, au fost reținute ca cheltuieli de executare silită sume care nu erau constatate prin titluri executorii sau care nu făceau parte din categoria cheltuielilor ce interesează executarea silită, astfel:

- suma de 1256 lei reprezentând cheltuieli de executare silită, întocmite în dosarul nr. 51/2007 instrumentat anterior de executorul judecătoresc Maghiar Bogdan, privind aceleași titluri executorii. Potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ., coroborate cu 371^7 alin. (2) teza1 C.proc.civ., această sumă nu putea fi reținută în categoria cheltuielilor de executare și, în consecință, nu putea fi imputată debitorului, în condițiile în care creditorul și-a retras titlul executoriu din dosarul menționat; în dovedirea acestor cheltuieli s-au depus factura seria BEJ MB nr. 68/19.02.2008, în care cumpărător figura Asociația de Proprietari bl. 18P Tronson 3, precum și chitanța seria BEJ MB nr. 18/19.02.2008;

- suma de 57,5 lei reprezentând onorariu pentru comunicarea notificării nr. 15/20.02.2008 prin care a fost înștiințat debitorul cu privire la cesiunea creanțelor, potrivit contractului de cesiune de creanță autentificat sub nr. 429/18.02.2008 la BNP Roșca Irinel Daniela; în dovedirea acestor cheltuieli s-au depus factura seria BEJ MB nr. 75/20.02.2008, în care cumpărător figura Pomponiu Victor, precum și chitanța seria BEJ MB nr. 22/20.02.2008;

- suma de 416,5 lei, reprezentând onorariu pentru autentificarea contractului de cesiune de creanță nr. 429/18.02.2008 de către notarul Public Roșca Irinel Daniela; ca dovadă s-au depus factura seria NPRC nr. 0002713 din 18.02.2008 și

chitanță seria NPRC nr. 0002970/18.02.2008, în care cumpărător figura Pomponiu Victor.

Cheltuielile privind cesiunea creanței (contract de cesiune și notificare) nu pot fi imputate debitorului, acestea nefiind constatate printr-un titlu executoriu. În plus, nu se poate imputa debitorului lipsa de diligență a creditorului inițial, care a avut posibilitatea să își recupereze creanța în dosarul de executare silită nr. 51/2007 al BEJ Maghiar Bogdan. În plus, aceste cheltuieli au fost făcute anterior cererii de executare silită ce face obiectul prezentului dosar de executare.

În consecință, debitoarea Martinescu Clementina a fost prejudiciată cu suma de 1730 lei, rezultată din însumarea cheltuielilor menționate mai sus, la care se adaugă dobânda legală calculată de la data la care diferența de preț datorată debitorilor în urma vânzării silite a imobilului a fost distribuită.

Prin procesul-verbal de distribuire sume întocmit în data de 23.06.2008, executorul judecătoresc Andrei Ionel constată că adjudecatara Morariu Doinița a depus pe recipise de consemnare avansul de 26.000 lei, totodată achită creditorului-cesionar Pomponiu Victor suma de 13449,58 lei din creanță, plus 2180 lei cheltuieli de executare. Menționăm că, în ce privește cheltuielile de executare,în mod corect ar fi trebuit să restituie creditorului cesionar numai suma de 450 lei (diferența de 1730 lei fiind stabilită eronat în sarcina debitoarei).

La data de 23.06.2008 s-a întocmit actul de adjudecare, prin care Morariu Doinița a devenit proprietara apartamentului situat în București, B-dul Iuliu Maniu nr. 53A, bl. 18P, sc. 6, et. 5, ap. 239, sector 6. Deși ultima rată era scadentă la data de 30.12.2008, **adjudecatara nu plătește nicio sumă până la data de 07.03.2011**.

În mod greșit executorul judecătoresc Andrei Ionel solicită biroului de carte funciară la 11.07.2008, notarea unui privilegiu pentru suma de 8600 lei în favoarea lui Pomponiu Victor, cu toate că nu acesta era creditorul diferenței de preț, ci debitoarea Martinescu Marina Clementina. Ulterior, la 03.09.2008, acesta revine, solicitând înscrierea corectă a privilegiului în favoarea debitoarei Martinescu Marina Clementina.

Menționăm că, după data licitației publice și anterior emiterii actului de adjudecare, de conivență cu creditorul-cesionar Pomponiu Victor, adjudecatara Morariu Doinița a urmărit și a efectuat demersuri în vederea transmiterii dreptului de proprietate asupra imobilului adjudecat către acesta, cu eludarea dispozițiilor art. 517 alin. (2) C.proc.civ.. Totodată rezultă existența unei înțelegeri dintre aceștia, anterior licitației publice, pentru adjudecarea bunului prin interpuși, astfel încât prețul oferit la licitație să fie inferior celui la care creditorul-cesionar ar fi putut să adjudece numai la prețul de pornire a licitației (75% din prețul la care imobilul fusese evaluat, fiind al doilea termen de licitație).

Astfel, Morariu Doinița și Pomponiu Victor au încheiat un **contract de cesiune, autentificat sub nr.663/1352/10.06.2008 de notarul public Enache Amalia Florina**, prin care se consfințea următorul raport juridic:

*„Eu, Morariu Doinița, **cesionez în întregime drepturile mele în calitate de adjudecatar, conform procesului-verbal de licitație din 05.06.2008**, emis de B.E.J. Andrei și Chiriloiu – executor judecătoresc Andrei Ionel – dosar de executare nr. 69/2008 privind imobilul apartament situat în București, Bd. Iuliu Maniu nr. 53 A, bl. 18 P, sc. 6, et. 5, ap. 239, sector 6, compus dintr-o cameră și dependințe.*

Subsemnata Morariu Doinița ***transmit irevocabil*** *numitului Pomponiu Victor* ***toate drepturile și obligațiile aferente imobilului descris mai sus,*** *care decurg din procesul-verbal de licitație din 05.06.2008.*

Raportul juridic constatat prin contractul de cesiune autentificat sub nr.663/1352/10.06.2008 de notarul public Enache Amalia Florina nu putea avea ca efect transmiterea dreptului de proprietate, astfel că nu putea fi încris în cartea funciară. Morariu Doinița și Pomponiu Victor, **urmărind producerea efectelor juridice dorite**, încheie un nou **„contract de cesiune de creanță" autentificat sub nr. 1268/3122/22.12.2009 de notarul public Enache Amalia Florina**, care în fapt consfințește **transmiterea dreptului de proprietate**, drept înscris în cartea funciară în favoarea cesionarului Pomponiu Victor, **cu toate că imobilul era scos temporar din circuitul civil, diferența de preț nefiind încă achitată.**

Prin întocmirea acestui contract cu nerespectarea dispozițiilor legale, s-a ajuns în situația ca debitoarea, doamna Martinescu Marina Clementina, **în dosarul de executare nr.69/2008 și creditoarea sumei reprezentând diferența de preț rezultată în urma vânzării la licitație publică a imobilului, să fie prejudiciată,** deoarece până la data efectuării controlului de către inspectorii C.C.M. la biroul notarului public Enache Amalia Florina, respectiv 3-4 martie 2011, în baza O.M.J. nr. 15056/103/2011 nu fusese achitată diferența de preț în cuantum de 86000 lei.

Deși ultima rată din diferența de preț era scadentă la 31.12.2008, la dosar se regăsește o recipisă de consemnare potrivit căreia Pomponiu Victor, ca proprietar în baza „contractului de cesiune de creanță" autentificat sub nr. 1268/3122/22.12.2009 de notarul public Enache Amalia Florina, depune la data de 07.03.2011 o diferență de preț, respectiv suma de 20415 euro, echivalent al sumei de 86.000 lei ce reprezenta privilegiul notat în favoarea debitoarei Martinescu Marina Clementina, cu o întârziere mai mare de doi ani.

Prejudiciu îl constituie suma de 1730 lei, rezultată din însumarea cheltuielilor incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită, la care se adaugă dobânda legală, și dobânda legală aferentă diferenței de preț, calculată în raport de scadența fiecărei rate până la data plății efective.

Menționăm că, urmare petiției înregistrate la Ministerul Justiției cu nr. 86046/852/E/2010, formulată de Martinescu Marina Clementina, urmare verificărilor efectuate de Colegiul Director al Camerei Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel București, a fost formulată acțiune disciplinară împotriva executorului judecătoresc Andrei Ionel, soluționată prin Hotărârea nr. 41/2011 pronunțată în dosarul nr. 4/2010, prin aplicarea sancțiunii disciplinare „mustrare," prev. de disp. art. 46 lit. a) din Legea nr. 188/2000 cu modificările și completările ulterioare.

- Dosarul nr. 115/2008

Prin cererea de executare silită înregistrată în data de 11.04.2008, creditorul-cesionar Pomponiu Victor a solicitat punerea în executare a titlurilor executorii reprezentate de sentința civilă nr. 11075/07.11.2001, pronunțată de Judecătoria Sector 3 București în dosarul nr. 13067/2001, sentinței civile nr. 10260/07.09.2000 pronunțată de

Judecătoria Sectorului 3 Bucureşti în dosarul nr. 7058/2000, sentinţa civilă nr. 7990/13.10.2004 pronunţată de Judecătoria Sectorului 3 Bucureşti în dosarul nr. 10779/2003, sentinţa civilă nr. 429/16.01.2006 pronunţată de Judecătoria Sectorului 3 Bucureşti în dosarul nr. 7262/2005, sentinţa civilă nr. 5342/15.06.2006 pronunţată de Judecătoria Sectorului 3 Bucureşti în dosarul nr. 5491/301/2006, cesionate prin contractul de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 936/07.04.2008 la BNP Roşca Irinel Daniela. Cedent în cazul acestui contract este Asociaţia de Proprietari Bl. G29, sc. 1-6, prin administrator Scarlat Ion, delegat de preşedintele asociaţiei ca reprezentant legal Loagar ion, cu sediul în Bucureşti, Str. Valea Buzăului nr. 12, sector 3.

Potrivit contractului, cesiunea de creanţă s-a făcut pentru valoarea de 7857,74 RON, însă actele de executare silită s-au întocmit pentru o creanţă de 13449,58 lei, potrivit titlurilor executorii şi cheltuieli de executare silită în sumă de 1364,30 lei.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra imobilului situat în Bucureşti, Str. Valea Buzăului nr. 12, bl. G29, sc. C, et. 2, ap. 25, sector 3 evaluat prin expertiză tehnică la preţul de 156.000 lei.

Prin procesul-verbal privind cheltuielile de executare silită din 28.07.2008, au fost reţinute ca cheltuieli de executare silită sume care nu erau constatate prin titluri executorii sau care nu făceau parte din categoria cheltuielilor ce interesează executarea silită, astfel:

- suma de 1592,07 lei reprezentând cheltuieli de executare silită, întocmite în dosarul nr. 13/2007 instrumentat anterior de executorul judecătoresc Badea Cătălin, privind aceleaşi titluri executorii. Potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ., coroborate cu 371^7 alin. (2) teza1 C.proc.civ., această sumă nu putea fi reţinută în categoria cheltuielilor de executare şi, în consecinţă, nu putea fi imputată debitorului, în condiţiile în care creditorul şi-a retras titlul executoriu din dosarul menţionat; în dovedirea acestor cheltuieli s-a depus doar procesul-verbal din 18.01.2007 emis de B.E.J.A. Boambeş şi Badea;

- suma de 52,60 lei reprezentând onorariu pentru comunicarea notificării nr. 108/2008 prin care a fost comunicată cesiunea creanţelor, potrivit contractului de cesiune de creanţă autentificat sub nr. 936/07.04.2008 la BNP Roşca Irinel Daniela; în dovedirea acestor cheltuieli s-au depus factura seria BEJ ABB nr. 692/09.04.2008, în care cumpărător figura Pomponiu Victor, precum şi chitanţa seria BEJ AAB nr. 3715/09.04.2008;

- suma de 357 lei, reprezentând onorariu pentru autentificarea contractului de cesiune de creanţă nr. 936//07.04.2008 la BNP Roşca Irinel Daniela; ca dovadă s-au depus factura seria NPRC nr. 0003306 din 07.04.2008 şi chitanţă seria NPRC nr. 0003616/07.04.2008, în care cumpărător figura Pomponiu Victor.

Cheltuielile privind cesiunea creanţei (contract de cesiune şi notificare) nu pot fi imputate debitorului, acestea nefiind constatate printr-un titlu executoriu. În plus, nu se poate imputa debitorului lipsa de diligenţă a creditorului iniţial, care a avut posibilitatea să îşi recupereze creanţa în dosarul de executare silită nr. 13/2007 al BEJA Boambeş şi Badea. În plus, aceste cheltuieli au fost făcute anterior cererii de executare silită ce face obiectul prezentului dosar de executare.

Precizăm că executorul judecătoresc Andrei Ionel întocmeşte la data de 19.07.2009 un proces-verbal de îndreptare eroare materială, prin care constată că *„din eroare s-a trecut în procesul-verbal de stabilire a cheltuielilor de executare din*

28.07.2008 suma de 357 lei reprezentând onorariu notar", deoarece în mod greşit a fost imputată debitorilor, dispunând consemnarea acestei sume la dispoziţia acestora.

În consecinţă, debitorii Blaga Maria şi Blaga Marin a fost prejudiciată cu suma de 1644,67 lei, rezultată din însumarea cheltuielilor menţionate mai sus, la care se adaugă dobânda legală calculată de la data la care diferenţa de preţ datorată debitorilor în urma vânzării silite a imobilului a fost distribuită.

La primul termen stabilit pentru vânzarea la licitaţie, din data de 28.07.2008, creditorul-cesionar a depus creanţa sa în sumă de 6407 lei în contul preţului, nefiind înregistrate oferte de cumpărare de terţi. Imobilul a fost adjudecat de creditorul-cesionar pentru suma de 156.000 lei, adjudecatarul urmând a plăti diferenţa de preţ în sumă de 149.593 lei. **La solicitarea adjudecatarului Pomponiu Victor, care avea şi calitatea de creditor-cesionar, executorul judecătoresc a stabilit ca plata diferenţei de preţ să se facă în 12 rate, prima rată urmând să se plătească la data de 29.08.2008 şi ultima la 31.07.2009. La data de 15.08.2008 s-a întocmit actul de adjudecare prin care Pomponiu Victor a devenit proprietarul apartamentului.**

Executorul judecătoresc avea reprezentarea faptului că prin aprobarea şi stabilirea plăţii în rate a diferenţei de preţ va prejudicia dreptul debitorilor la încasarea sumei rămase disponibile după distribuirea sumelor rezultate din executarea silită. Totodată, acesta a ignorat calitate lui Pomponiu Victor, de adjudecatar şi creditor-cesionar în acelaşi timp, executorul judecătoresc a aplicat disp. art. 515 C.proc.civ., care reglementează situaţia în care adjudecatarul şi creditorul sunt două persoane diferite. S-a consfinţit astfel situaţia în care Pomponiu Victor a devenit proprietar al imobilului în calitate de adjudecatar şi în acelaşi timp creditor pentru diferenţa de preţ.

Executorul judecătoresc nu şi-a îndeplinit în termenul legal obligaţia prev. de disp. art. 517 alin. (2) C.proc.civ., deoarece nu a solicitat biroului de carte funciară înscrierea interdicţiei de înstrăinare şi grevare a imobilului până la plata integrală a preţului şi a dobânzii corespunzătoare, lăsând astfel lui Pomponiu Victor posibilitatea înstrăinării imobilului către terţi. Această deficienţă a fost remediată în urma unei cereri din data de 17.12.2010.

Deşi ultima rată din diferenţa de preţ era scadentă la 31.07.2009, la dosar se regăsesc următoarele înscrisuri doveditoare a diferenţei de preţ:

- recipisă de consemnare nr. 2583843/1 potrivit căreia Pomponiu Victor, ca adjudecatar, depune la data de 19.07.2010 – CEC BANK o diferenţă de preţ, respectiv suma de 143.060 lei, cu o întârziere de un an;

- recipisa de consemnare nr. 2778752/1 potrivit căreia Pomponiu Victor, ca adjudecatar, depune la data de 24.02.2011 – CEC BANK o diferenţă de preţ, respectiv suma de 2533 lei, cu o întârziere de un an şi jumătate;

Prejudiciu îl constituie suma de 1644,67 lei, rezultată din însumarea cheltuielilor incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită, la care se adaugă dobânda legală, şi dobânda legală aferentă diferenţei de preţ, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

Menţionăm că, urmare petiţiei înregistrate la Ministerul Justiţiei cu nr. 15182/105/E/2011, formulată de Blaga Marin, şi urmare verificărilor efectuate de Colegiul Director al Camerei Executorilor Judecătoreşti de pe lângă Curtea de Apel Bucureşti, a fost formulată acţiune disciplinară împotriva executorului

judecătoresc Andrei Ionel, soluționată prin Hotărârea nr. 42/2011 pronunțată în dosarul nr. 6/2010, prev. de disp. art. 46 lit. a) din Legea nr. 188/2000 cu modificările și completările ulterioare.

În prezent, pe rolul instanțelor se află dosarele nr.23642/301/2010, cu termen de judecată la data de 04.11.2011, respectiv nr. 23643/301/2010 cu termen de judecată la 22.11.2011, ce au ca obiect recursurile formulate de Blaga Maria împotriva sentințelor pronunțate de Judecătoria Sectorului 3 București prin care s-au respins contestațiile la executare introduse de aceeași persoană.

- Dosarul nr. 116/2008

Prin cererea de executare silită înregistrată în data de 11.04.2008, creditorul-cesionar Pomponiu Victor a solicitat punerea în executare a titlurilor executorii reprezentate de sentința civilă nr. 2240/12.04.2007, pronunțată de Judecătoria Sector 4 București în dosarul nr. 2820/4/2007, sentinței civile nr. 3423/01.06.2007 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București în dosarul nr. 4554/4/2007, sentința civilă nr. 1495/11.10.2007 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București în dosarul nr. 2820/4/2007, sentința civilă nr. 7292/20.12.2007 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București în dosarul nr. 10983/4/2007, cesionate prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 934/07.04.2008 la BNP Roșca Irinel Daniela. Cedent în cazul acestui contract este Asociația de Proprietari Bl. 21, cu sediul în București, Str. Izvorul Oltului nr. 6, bl. 21, sector 4.

Potrivit contractului, cesiunea de creanță s-a făcut pentru valoarea de 11.757,5lei, deși prin însumarea creanțelor stabilite prin titlurile executorii rezulta o creanță totală în sumă de 10945,5 lei, fiind incluse în mod nelegal cheltuielile de executare silită efectuate de creditarea Asociația de Proprietari Bl. 21 în cadrul dosarului de executare silită nr. 663/2007 al BEJA Drgănescu, Ionescu și Crafcenco, reprezentând o diferență de 812 lei.

Actele de executare silită s-au întocmit pentru suma de 11757,5 lei menționată în contractul de cesiune de creanță.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra imobilului situat în București, Str. Izvorul Oltului nr. 6, bl. 21, sc. 2, et. 8, ap. 115, sector 4, evaluat prin expertiză tehnică imobiliară la prețul de 107.000 lei.

Prin procesul-verbal privind cheltuielile de executare silită din 27.11.2008, au fost reținute ca cheltuieli de executare silită sume care nu erau constatate prin titluri executorii sau care nu făceau parte din categoria cheltuielilor ce interesează executarea silită, astfel:

- suma de 812 lei reprezentând cheltuieli de executare silită, întocmite în dosarul nr. 663/2007 al BEJA Drăgănescu, Ionescu și Crafcenco, privind aceleași titluri executorii. Potrivit disp. art. 371^5 lit. c) C.proc.civ., coroborate cu 371^7 alin. (2) teza1 C.proc.civ., această sumă nu putea fi reținută în categoria cheltuielilor de executare și, în consecință, nu putea fi imputată debitorului, în condițiile în care creditorul și-a retras titlul executoriu din dosarul menționat; în dovedirea acestor cheltuieli s-a depus doar procesul-verbal din 18.01.2007 emis de B.E.J. Boambeș și Badea;

- suma de 428,40 lei, reprezentând onorariu pentru autentificarea contractului de cesiune de creanță nr. 934/07.04.2008 la BNP Roșca Irinel Daniela; ca

dovadă s-au depus factura seria NPRF nr. 0003305 din 07.04.2008 şi chitanţă seria NPRF nr. 0003615/07.04.2008, în care cumpărător figura Pomponiu Victor.

Cheltuielile privind cesiunea creanţei (contract de cesiune şi notificare) nu pot fi imputate debitorului, acestea nefiind constatate printr-un titlu executoriu. În plus, nu se poate imputa debitorului lipsa de diligenţă a creditorului iniţial, care a avut posibilitatea să îşi recupereze creanţa în dosarul de executare silită nr. 663/2007 al BEJA Drăgănescu, Ionescu şi Crafcenco. În plus, aceste cheltuieli au fost făcute anterior cererii de executare silită ce face obiectul prezentului dosar de executare.

În consecinţă, **debitorii Marin Maria şi Marin Cristian au fost prejudiciaţi cu suma de 1240,4 lei**, rezultată din însumarea cheltuielilor menţionate mai sus, la care se adaugă dobânda legală calculată de la data la care diferenţa de preţ datorată debitorilor în urma vânzării silite a imobilului trebuia plătită.

La primul termen stabilit pentru vânzarea la licitaţie, din data de 17.07.2008, creditorul-cesionar a depus creanţa în sumă de 11.757,5 lei în contul preţului, nefiind înregistrate oferte de cumpărare de terţi. Imobilul a fost adjudecat de creditorul-cesionar pentru suma de 107.000 lei, adjudecatarul urmând a plăti diferenţa de preţ în sumă de 94295,5 lei. **La solicitarea adjudecatarului Pomponiu Victor, care avea şi calitatea de creditor-cesionar, executorul judecătoresc a stabilit ca plata diferenţei de preţ să se facă în 10 rate, prima rată urmând să se plătească la data de 29.08.2008 şi ultima la 29.05.2009. La data de 04.08.2008 s-a întocmit actul de adjudecare prin care Pomponiu Victor a devenit proprietarul apartamentului.**

Executorul judecătoresc avea reprezentarea faptului că prin aprobarea şi stabilirea plăţii în rate a diferenţei de preţ va prejudicia dreptul debitorilor la încasarea sumei rămase disponibile după distribuirea sumelor rezultate din executarea silită. Totodată, acesta a ignorat calitate lui Pomponiu Victor, de adjudecatar şi creditor-cesionar în acelaşi timp, executorul judecătoresc a aplicat disp. art. 515 C.proc.civ., care reglementează situaţia în care adjudecatarul şi creditorul sunt două persoane diferite. S-a consfinţit astfel situaţia în care Pomponiu Victor a devenit proprietar al imobilului în calitate de adjudecatar şi în acelaşi timp creditor pentru diferenţa de preţ.

Deşi ultima rată din diferenţa de preţ era scadentă la 29.05.2009, la dosar se regăsesc următoarele înscrisuri doveditoare a diferenţei de preţ:

- recipisă de consemnare nr. 2350989/1 – CEC BANK potrivit căreia Pomponiu Victor, ca adjudecatar, depune la data de 02.11.2009 o rată în cuantum de 3000 lei, cu întârziere de un an şi două luni;

- recipisa de consemnare nr. 2396436/1/25336.0102 - CEC BANK potrivit căreia Pomponiu Victor, ca adjudecatar, depune la data de 24.11.2009 o diferenţă de preţ, respectiv suma de 83645,42 lei , cu o întârziere de un an şi trei luni;

Prejudiciu este în cuantum de 1240,4 lei, rezultat din însumarea cheltuielilor incluse în mod nelegal în categoria cheltuielilor de executare silită, **la care se adaugă dobânda legală** calculată de la data la care diferenţa de preţ datorată debitorilor în urma vânzării silite a imobilului trebuia plătită, şi **dobânda legală aferentă diferenţei de preţ**, calculată în raport de scadenţa fiecărei rate până la data plăţii efective.

S-a constatat şi în cazul dosarelor de executare silită menţionate, prezenţa unora dintre persoanele menţionate ca făcând parte din grupul care se prezintă cu regularitate la licitaţiile organizate de B.E.J. Giurgea Bucur.

Evaluând activitatea executorului judecătoresc Andrei Ionel, constatăm că acesta a încălcat, cu prilejul exercitării atribuţiilor de serviciu, obligaţiile prevăzute de art. 54 lit. a), b) şi d) din Statutul Uniunii Naţionale a Executorilor Judecătoreşti şi al profesiei de executor judecătoresc, aprobat prin Hotărârea nr. 19 a U.N.E.J. din 03.09.2010 şi publicat în M.Of. Partea I, nr. 713/26.10.2010, **precum şi standardele conduitei profesionale prevăzute în Codul deontologic**, anexa nr. 2 la Statut, **stabilite de disp. art. 4-6, sens în care apreciem că se impune angajarea răspunderii disciplinare a acestuia.**

Având în vedere deficienţele constatate, apreciem că, pentru faptele săvârşite în cazul dosarului de executare silită nr. 116/2008, **executorul judecătoresc Andrei Ionel se face vinovat de săvârşirea abaterii disciplinare prevăzute de art. 44 lit. c)** – *săvârşirea unor fapte care aduc atingere onoarei, probităţii profesionale ori bunelor moravuri* şi **e)** – *întârzierea sistematică şi neglijenţă în efectuarea lucrărilor* din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti, cu modificările şi completările ulterioare, **astfel încât propunem autosesizarea ministrului justiţiei în vederea exercitării acţiunii disciplinare împotriva acestuia.**

5) Biroul executorilor judecătoreşti GONŢ DORINA, GONŢ LUCIAN şi PANAIT MARIAN:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 1748/2009; - dosar nr. 1660/2009.

- Dosarul nr. 1748/2009

Titlul executoriu îl reprezintă sentinţa civilă nr. 2317/25.09.2008, pronunţată de Judecătoria Cornetu în dosarul nr. 2158/1748/2008. Cuantumul creanţei stabilit prin titlu este format din suma de 17200 euro, echivalent în lei 58480, suma de 1168 lei, precum şi cheltuieli de judecată în cuantum de 2427 lei, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 4728,96 lei. Creditor este Paraschiv Mihaela, iar debitori Oprişan Gherghina şi Stoian Tudorescu.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la preţul de 88040 lei. La primul termen, din data de 20.01.2011, stabilit pentru vânzarea la licitaţie, nu s-a depus nicio ofertă pentru cumpărarea imobilului.

La al doilea termen de licitaţie, din data de 25.02.2011, preţul de pornire a licitaţiei a fost de 66030 lei (75% din preţul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitaţie din data de 25.02.2011 rezultă că la licitaţie s-au prezentat următoarele persoane: Popescu Mirel şi Pomponiu Victor. Domnul Popescu Mirel a oferit suma de 18000 lei, iar domnul Pomponiu Victor suma de 31000 lei. În procesul-verbal de licitaţie se menţionează că „domnul Popescu Mirel nu oferă un preţ mai mare şi declară că se retrage din licitaţie". Pomponiu Victor menţine preţul oferit, fiind declarat adjudecatar al imobilului, situat în Bucureşti, Str. Vasile Lascăr nr. 6, ap. 9, sector 2, la preţul de 31000

lei, care a fost achitat integral la data de 01.03.2011. Actul de adjudecare nr. 1748 fiind emis la 16.03.2011.

- Dosarul nr. 1660/2009

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 1548/11.02.2009, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 9215/301/2008. Cuantumul creanței stabilit este de 6793,95 lei, la care se adaugă cheltuieli de judecată în sumă de 400 lei și cheltuieli de executare precum și cheltuieli de judecată în cuantum de 2427 lei, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 2466,08 lei. Creditor este Asociația de proprietari bl G4, cu sediul București, Aleea Barajul Bistriței nr. 1, sector 3 și debitor Constantin Maria.

Pe parcursul executării silite, creanța este cesionată prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 528/30.06.2010 la BNP Enache Amalia Florina, către Morariu Doinița. Din cuprinsul contractului de cesiune rezultă că s-au cesionat creanța stabilită prin titlu executoriu, precum și cheltuielile de executare silită, achitate integral de către cedent și cesionar. Ulterior cesionării creanței, creditorul cesionar a renunțat la executare, iar potrivit disp. art. 371^7 alin. (2) teza finală, cheltuielile de executare nu mai pot face ulterior obiectul executării silite.

6) Biroul executorilor judecătorești BOAMBEȘ VIOREL, BADEA CĂTĂLIN și IVAN DANIEL:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 13/2007;
- dosar nr. 123/2007;
- dosar nr. 781/2009.
- dosar nr. 66//2010;

- Dosarul nr. 13/2007

Titlurile executorii sunt reprezentate de sentința civilă nr. 7990/13.10.2004, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 10779/2003, sentința civilă nr. 429/16.01.2006, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 7262/2005; sentința civilă nr. 5342/15.06.2006, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 5491/301/2006, sentința civilă nr. 11075/7.11.2001, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 13067/2001 și sentința civilă nr. 10260/07.09.2000, pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 7058/2000. Creditor este Asociația de proprietari bl G29, cu sediul București, str. Valea Buzăului, nr. 12, sector 3, iar debitori Blaga Maria și Blaga Marin.

Pe parcursul executării silite, creanța este cesionată prin contractul de cesiune de creanță autentificat sub nr. 936/7.04.2008 la BNP Roșca Irinel Daniela, către Pomponiu Victor. Din cuprinsul contractului de cesiune rezultă că s-au cesionat creanța stabilită prin titlurile executorii, precum și cheltuielile de executare silită. Ulterior cesionării creanței, creditorul cesionar a renunțat la executare, iar potrivit disp. art. 371^7 alin. (2) teza finală, cheltuielile de executare nu mai pot face ulterior obiectul executării silite.

- Dosarul nr. 66/2010

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 3316/20.03.2009 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București, creditoare fiind Asociația de Proprietari bl. M32B, cu sediul în București, Aleea Barajul Bicaz nr. 11, iar debitoare fiind Ciotlaus Felicia.

La termenul de licitație din data de 2.11.2010, prețul de pornire a licitației a fost de 71500 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului în euro). Din procesul-verbal de licitație rezultă că s-au prezentat următoarele persoane: Pomponiu Victor care a oferit suma de 19500 lei, Popiți Alexandrina care a oferit suma de 19400 lei și Berteanu Ovidiu Eugen, care a oferit suma de 71500 lei. După depunerea cererilor Pomponiu Victor și Popiți Alexandrina declară că nu mai doresc să participe la licitație, imobilul fiind adjudecat de Berteanu Ovidiu Eugen pentru suma de 71500 lei.

7) Biroul executorului judecătoresc DIMA MIHAI

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 19/2008;
- dosar nr. 57/2008;
- dosar nr. 62/2010.
- dosar nr. 95/2010;
- dosar nr. 119/2010;
- dosar nr. 138/2010;
- dosar nr. 189/2010;
- dosar nr. 194/2010;

- Dosarul nr. 19/2008

Titlurile executorii sunt reprezentate de sentința civilă nr. 1195/24.02.2005, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 9999/2004, sentința civilă nr. 5666/17.09.2007, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 5755/303/2007, sentința civilă nr. 423/21.01.2009, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr.6781/303/2008, sentința civilă nr. 4713/17.07.2008, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 4318/303/2008, sentința civilă nr. 4898/16.06.2009, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 4055/303/2009, sentința civilă nr. 6329/18.08.2009, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 8518/303/2009, sentința civilă nr. 7268/14.10.2009, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 7059.01/303/2008, sentința civilă nr. 535/22.01.2010, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 15960/303/2009 și sentința civilă nr. 5347/30.06.2010, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6 București în dosarul nr. 7194/303/2010. Cuantumul total al creanței este de 28907,43 lei, la care se adaugă cheltuieli de executare în sumă de 5955,04 lei.

Creditor este Asociația de proprietari bl 57, cu sediul București, str. Băbești nr. 3, sector 6 și debitori Laurențiu Elena și Laurențiu Valentin.

Imobilul care face obiectul executării a fost evaluat prin expertiză la valoarea de 332.980 lei.

La termenul de licitație din data de 22.07.2010 prețul de pornire a licitației a fost de 220.956,75 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că au depus oferte de participare: Popescu Aristică – Viorel care oferă suma de 64.500 lei, Răileanu Cosmin – Salviniu care oferă suma de 65000 lei și Pomponiu Victor care oferă suma de 63.000 lei. În urma celor trei strigări succesive imobilul este

adjudecat de Pomponiu Victor pentru suma de 129.000 lei, acesta trebuind să depună diferența de preț în termen de 30 de zile de la data vânzării.

Având în vedere că diferența de preț nu a fost achitată, la cererea creditorului se emite o nouă publicație de vânzare, conform dispozițiilor art. 513 C.proc.civ.

La licitația din data de 8.10.2010 s-au prezentat Antoci Alexandrina care a oferit suma de 129000 lei, Popescu Aristică-Viorel care a oferit suma de 65.000 lei, Răileanu Corina care a oferit suma de 67.000 lei și Popiți Alexandrina care oferă 50.000 lei. În final imobilul este adjudecat de Popiți Alexandrina pentru suma de 176.000 lei, cu obligația de a achita diferența de preț în termen de 30 de zile de la vânzare. Adjudecatara nu achită diferența, iar executorul emite o nouă publicație de vânzare.

La termenul din data de 17.12.2010 se prezintă cu oferte de cumpărare Pomponiu Victor (primul adjudecatar), Morariu Doinița, Răileanu Cosmin Salviniu. Dat fiind că la data de 15.12.2010 unul dintre debitori a decedat, licitația nu mai are loc.

- Dosarul nr. 57/2008

Titlul executoriu îl reprezintă decizia civilă nr. 769 A/30.03.2006, pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 738/4/2005 și sentința civilă nr. 880/16.02.2007 pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București în dosarul nr. 14185/4/2006 și procesul verbal de stabilire a cheltuielilor de executare întocmit de BEJ Mihai Dima la data de 18.10.2006. Cuantumul creanței este de 74.739,8 lei, la care se adaugă cheltuieli de executare în sumă de 7.168,82 lei. Creditor este Cristea Nicoleta Luci și debitor Cristea Tudor.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 381.449 lei. Având în vedere că la trei termene de vânzare la licitație nu se prezintă niciun licitator, executorul judecătoresc dispune efectuarea unei noi expertize pentru evaluarea imobilului, acesta fiind evaluat la prețul de 266737 lei.

La termenul de licitație din data de 26.03.2010 prețul de pornire a licitației a fost de 200052,75 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că au depus oferte de participare: Pomponiu Victor care oferă suma de 75.800 lei și Mirvald Camelia - Rozica care oferă suma de 75500 lei. În urma celor trei strigări succesive imobilul este adjudecat de Pomponiu Victor pentru suma de 102.650 lei.

8) Biroul executorilor judecătorești DRĂGĂNESCU GEORGE, IONESCU NICULAE și CRAFCENCO MARIUS:

A fost verificat dosarul de executare nr. 1708/2009.

- Dosarul nr. 1708/2009

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 6227/02.10.2008 pronunțată de Judecătoria Sectorului 6, în dosarul nr. 1591/303/2008 precum și decizia civilă nr. 660 A/21.05.2009, pronunțată de Tribunalul București în același dosar. Executarea silită a avut ca obiect plata sumei de bani de 32.654,83 euro, rezultată din titlurile executorii menționate, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 8.351 lei. Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 240.985 lei.

La termenul de licitație din data de 23.06.2010, prețul de pornire a licitației a fost de 209865 (75% din prețul de evaluare a imobilului în euro). Din procesul-verbal de licitație din data de 23.06.2010 rezultă că la licitație s-au prezentat următoarele persoane: Pomponiu Victor care a oferit suma de 145000 lei și Popiți Alexandrina care a oferit suma de 145.050 lei, imobilul fiind adjudecat de Popiți Alexandrina pentru suma de 145.050 lei.

9) Biroul executorului judecătoresc ULMAN BOGDAN:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 166/2007;
- dosar nr. 165/2009;
- dosar nr. 183/2009;
- dosar nr. 338/2009;
- dosar nr. 819/2010;

- Dosarul nr. 166/2007

Titlul executoriu îl reprezintă contractul de credit nr. 070316PIL0148/16.03.2007, încheiat între ABN AMRO BANK S.A. și Șerban Nelu, acesta fiind obligat la plata sumei de 6015,65 euro reprezentând credit restant, dobândă restantă, comision de asigurare restant și penalități. La acestea se adaugă suma de 2344,30 lei cheltuieli de executare.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 174.410 lei.

La termenul de licitație din data de 15.04.2010 prețul de pornire a licitației a fost de 130.807,50 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că au depus oferte de participare: Berteanu Ovidiu-Eugen care oferă suma de 39.000 lei și Luca Cristian care oferă suma de 30.000 lei. În urma celor trei strigări succesive imobilul este adjudecat de Berteanu Ovidiu-Eugen pentru suma de 45.000 lei (reprezentând aproximativ 1/4 din prețul la care a fost evaluat imobilul).

La data de 23.04.2010 debitorul consemnează suma reprezentând debitul și cheltuielile de executare pe seama și la dispoziția executorului judecătoresc, iar Judecătoria sector 5 București în dosarul nr. 7209/302/2010 constată încetarea executării silite și desființează procesul verbal de licitație din data de 15.04.2010.

- Dosarul nr. 165/2009

Titlul executoriu îl reprezintă contractul de credit nr. 20134/8.07.2005, încheiat între RBS BANK și Gogu Mariana, aceasta fiind obligată la plata sumei de 3.283,62 EURO reprezentând credit restant, dobândă restantă, comision de asigurare restant și penalități. La acestea se adaugă suma de 1737,4 lei cheltuieli de executare. Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 293.000 lei.

La termenul de licitație din data de 26.07.2010 prețul de pornire a licitației a fost de 219.750 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că au depus oferte de participare: Pomponiu Romeo care oferă suma de 69.000 lei, Popiți Alexandrina care oferă suma de 68.000 lei și Sofronie Ioan Teodor care oferă suma de 150.000 lei. În urma licitației imobilul este adjudecat de Pomponiu Romeo

pentru suma de 215.500 lei, acesta trebuind să depună diferența de preț în termen de 30 de zile de la data vânzării.

Având în vedere că diferența de preț nu a fost achitată, se emite o nouă publicație de vânzare, conform dispozițiilor art. 513 C.proc.civ.

La termenul de licitație din data de 11.10.2010 se prezintă Popiți Alexandrina care oferă suma de 75.000 lei și Dunăreanu Marian care oferă suma de 150.000 lei. Imobilul este adjudecat de Popiți Alexandrina pentru suma de 200.500 lei.

Cum nici acest adjudecatar nu achită diferența de preț, se emite o nouă publicație de vânzare la data de 22.11.2010.

Întrucât debitul din dosar este achitat, la data de 29.12.2010 executorul judecătoresc întocmește procesul verbal de încetare a executării silite, potrivit art. 371^5 lit. a) C.proc.cv..

- Dosarul nr. 819/2010

Obiectul executării silite este un imobil a cărui vânzarea la licitație a fost dispusă de Judecătoria sector 4 în dosarul nr. 9326/4/2007.

Prețul imobilului este stabilit de părți de comun acord, potrivit art. 502 alin. 2 coroborat cu art. 411 alin. 3 C.proc.civ, acesta fiind de 300650 lei.

La termenul de licitație din data de 23.02.2011 prețul de pornire a licitației a fost de 225487,5 lei (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că au depus oferte de participare: Vasile Laura Teodora care oferă suma de 226000 lei, Pomponiu Victor care oferă suma de 52.000 lei și Popescu Mirel care oferă suma de 51.000 lei. În urma deschiderii ofertelor Pomponiu Victor și Popescu Mirel se retrag, iar imobilul este adjudecat de Vasile Laura Teodora pentru suma de 226.000 lei.

- Dosarul nr. 183/2009

Titlul executoriu îl reprezintă contractul de împrumut autentificat de BNP Maria Vasilescu sub nr. 353/18.03.2009, încheiat între Bejgu Călin-George și Cocoloș Alexandra-Alice, pentru suma de 7.000 euro, echivalent în lei 30.030. La aceasta se adaugă suma de 3.677,10 lei cheltuieli de executare.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat prin expertiză tehnică la prețul de 145.430 lei.

Creanța este cesionată către Romanescu Grigoraș Laurențiu prin contractul de cesiune de creanță autentificat la BNP Enache Amalia Florina sub nr. 1249/11.12.2009, iar la data de 16.12.2009 creditorul cesionar formulează cererea de renunțare la executarea silită.

10) Biroul executorului judecătoresc DUMITRACHE BOGDAN:

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 546/2009;
- dosar nr. 1389/2009;
- dosar nr. 1977/2009;
- dosar nr. 823/2010;
- dosar nr. 894/2010;
- dosar nr. 1026/2010;
- dosar nr. 4/2011;
- dosar nr. 132/2011;
- dosar nr. 148/2011;
- dosar nr. 160/2011.

- Dosarul nr. 546/2009

Titlul executoriu îl reprezintă sentința civilă nr. 9129/30.06.02008 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1, în dosarul nr. 1591/303/2008. Executarea silită a avut ca obiect plata sumei de 300220 lei, rezultată din titlul executoriu menționat, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 10907,69 lei. Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat de executorul judecătoresc la prețul de 50.000 euro.

La termenul de licitație din data de 08.03.2010, prețul de pornire a licitației a fost de 37500 euro (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că s-au prezentat, ca licitatori, următoarele persoane: Petre Ioan Cristian, reprezentat prin av. Băltățanu Florentina Violeta, Neagoe Dumitru, Ionescu Dan, reprezentant al S.C. Danex Auto Impex S.R.L., Pomponiu Victor care a oferit suma de 11.500 euro, Berteanu Ovidiu Eugen, care a oferit suma de 11.000 euro şi Constantinescu Marian (creditor care a licitat în contul creanței).

Înainte de începerea licitației, s-a constatat că Berteanu Ovidiu Eugen a depus cererea de înscriere la licitație după ora indicată în publicația de vânzare, astfel că în lipsa acordului tuturor participanților la licitație, cererea sa a fost respinsă.

Imobilul a fost adjudecat de către creditorul Constantinescu Marian, în contul creanței, la prețul de 47.400 euro.

- Dosarul nr. 1389/2009

Titlul executoriu îl reprezintă contractul de împrumut autentificat sub nr. 341/03.03.2009 la BNP Mirela Popescu. Executarea silită a avut ca obiect plata sumei de 5.000 euro, rezultată din titlul executoriu menționat, la care se adaugă cheltuielile de executare în sumă de 2965,32 lei. Ulterior au depus creanțe şi alți creditori, a căror sumă totală depăşea valoarea bunului urmărit.

Urmărirea silită s-a efectuat asupra unui imobil, evaluat de executorul judecătoresc la prețul de 120.000 euro.

La termenul de licitație din data de 21.01.2011, prețul de pornire a licitației a fost de 90.000 euro (75% din prețul de evaluare a imobilului). Din procesul-verbal de licitație rezultă că s-au prezentat, ca licitatori, următoarele persoane: Pomponiu Victor care a oferit suma de 49.000 lei şi Berteanu Ovidiu Eugen, care a oferit suma de 41.000 lei.

Imobilul a fost adjudecat de către Pomponiu Victor, la prețul de 49.000 lei (11.488,59 euro). Prețul a fost achitat integral, astfel că la data de 08.02.2011 a fost eliberat actul de adjudecare.

11) Biroul executorului judecătoresc Paviliu Bogdan

Au fost verificate prin sondaj următoarele dosare de executare:

- dosar nr. 102/2008;
- dosar nr. 583/2009;
- dosar nr. 207/2010;
- dosar nr. 223/2010;
- dosar nr. 331/2010;
- dosar nr. 341/2010;
- dosar nr. 796/2010;
- dosar nr. 801/2010;
- dosar nr. 802/2010;
- dosar nr. 846/2010;
- dosar nr. 847/2010;
- dosar nr. 868/2010;
- dosar nr. 956/2010;
- dosar nr. 1205/2010;
- dosar nr. 1308/2010;
- dosar nr. 353/2011;
- dosar nr. 362/2011;

În urma verificărilor s-a constatat că toate aceste dosare au ca obiect predarea unor imobile, creditori fiind Pomponiu Victor, Morariu Doinița și Popiți Alexandrina, iar titlurile executorii sunt reprezentate de actele de adjudecare eliberate de executorii judecătorești menționați anterior.

IV. Concluzii

În urma verificărilor efectuate s-a constatat că majoritatea executorilor judecătorești a căror activitate a fost verificată respectă dispozițiile Codului de procedură civilă privitoare la urmărirea silită imobiliară.

Deficiențe majore cu privire la modul în care se aplică procedura urmăririi silite imobiliare s-au constatat în cazul executorilor judecătorești Bucur Giurgea și Andrei Ionel (asociat în cadrul B.E.J.A. Andrei Ionel și Chiriloiu Filofteia).

I. Deficiențe cu privire la activitatea executorului judecătoresc Bucur Giurgea:

1. S-au efectuat acte de executare pentru sume neprevăzute în titluri executorii, potrivit disp. art. 372 C.proc.civ. în dosarele: nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 383/2008; nr. 163/2009; nr. 964/2009.

2. Au fost puse în executare titluri executorii reprezentate de procese-verbale de cheltuieli de executare silită, întocmite în dosare instrumentate anterior de alți executori judecătorești, având ca obiect punerea în executare a aceloraşi titluri executorii, dar cu privire la care creditorul-cesionar solicitase retragerea titlurilor. Astfel de situații s-au identificat în următoarele dosare: nr. 189/2008; nr. 381/2008; nr. 163/2009; nr. 605/2009; nr. 964/2009; nr. 242/2010; nr. 433/2010; nr. 442/2010.

3. S-au constatat numeroase situații în care prețul de adjudecare a bunului care a făcut obiectul executării silite este extrem de mic, ajungând până la ¼ din prețul de evaluare a imobilului urmărit silit.
Astfel de situații au fost identificate în următoarele dosare: nr. 115/2008; nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 381/2008; nr. 383/2008; nr. 163/2009; nr. 192/2009; nr. 605/2009; nr. 242/2010; nr. 431/2010; nr. 433/2010; nr. 442/2010.

4. S-au constatat situații în care executorul judecătoresc a operat compensația, la cererea adjudecatarului Pomponiu Victor, în contul și pe seama debitorilor, între diferența de preț datorată de adjudecatar și sume reprezentând cote restante la întreținere, pentru care nu exista titlu executoriu, însă în unele cazuri exista notat în CF un privilegiu imobiliar potrivit disp. art. 51 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Astfel de situații s-au identificat în dosarele: nr. 189/2008; nr. 216/2008; nr. 381/2008; nr. 383/2008; nr. 163/2009; nr. 605/2009; nr. 242/2010; nr. 431/2010; nr. 433/2010; nr. 442/2010.

5. Nereguli constatate în cazul în care vânzarea imobilului s-a făcut cu plata prețului în rate:

- eşalonarea diferenței de preț s-a făcut în rate disproporționate, primele fiind de 1000, 2000 sau 3000 lei, iar ultima fiind 14.000 -15.000 lei. **Deoarece adjudecatarul nu a plătit la scadență ratele în contul diferenței de preț, prejudiciul suferit de creditorul diferenței de preț este reprezentat de dobânda legală.**

- în cazul dosarului nr. 216/2008, executorul judecătoresc a aprobat cererea adjudecatarului Pomponiu Victor cu privire la plata diferenței de preț în rate, cu toate că creditorul a refuzat această propunere.

- în actul de adjudecare, **în mod greşit nu s-a făcut mențiunea prev. de disp. art. 516 pct. 9 C.proc.civ.**, astfel că, încălcând aceste dispoziții legale executorul judecătoresc a aprobat cererea adjudecatarului Pomponiu Victor „cu acordul creditorului cesionar Pomponiu Victor"cu privire la plata prețului în rate, în acest fiind prejudiciat adevăratul creditor al diferenței de preț, în speță debitorul din dosarul de executare – Andrei Daniel. **Prin eliberarea actului de adjudecare lui Pomponiu Victor, acesta a devenit proprietar al imobilului cu dreptul de a se urmări pe sine pentru diferența de preț.**

6. S-a constatat că onorariul a fost calculat cu încălcarea dispozițiilor art. 37 din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătorești, cu modificările și completările ulterioare, respectiv în cazul dosarului nr. 383/2008.

Având în vedere deficiențele constatate, apreciem că **executorul judecătoresc Giurgea Bucur se face vinovat de săvârşirea abaterii disciplinare prevăzute de art. 44 lit. c)** – *săvârşirea unor fapte care aduc atingere onoarei, probității profesionale ori bunelor moravuri* şi **e)** – *întârzierea sistematică şi neglijență în efectuarea lucrărilor* din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătorești, cu modificările și completările ulterioare, astfel încât **propunem autosesizarea ministrului justiției în vederea exercitării acțiunii disciplinare împotriva acestuia.**

II. Deficiențe cu privire la activitatea executorului judecătoresc Andrei Ionel, în cadrul dosarului de executare silită nr. 116/2008:

1. S-au efectuat acte de executare pentru sume neprevăzute în titluri executorii, potrivit disp. art. 372 C.proc.civ.;

2. A fost pus în executare titlul executoriu reprezentat de procesul-verbal de cheltuieli de executare silită, întocmit în dosarul nr. 663/2007 al B.E.J.A. Drăgănescu, Ionescu şi Crafcenco, având ca obiect punerea în executare a aceloraşi titluri executorii, dar cu privire la care creditorul-cesionar solicitase retragerea titlurilor.

3. Executorul judecătoresc, prin aprobarea şi stabilirea plăţii în rate a diferenţei de preţ, a prejudiciat dreptul debitorilor la încasarea sumei rămase disponibile după distribuirea sumelor rezultate din executarea silită, deoarece acesta a ignorat calitate lui Pomponiu Victor, de adjudecatar şi creditor-cesionar în acelaşi timp, făcând aplicarea disp. art. 515 C.proc.civ., care reglementează situaţia în care adjudecatarul şi creditorul sunt două persoane diferite. S-a consfinţit astfel situaţia în care Pomponiu Victor a devenit proprietar al imobilului în calitate de adjudecatar şi în acelaşi timp creditor pentru diferenţa de preţ.

Având în vedere deficienţele constatate, apreciem că, pentru faptele săvârşite în cazul dosarului de executare silită nr. 116/2008, **executorul judecătoresc Andrei Ionel se face vinovat de săvârşirea abaterii disciplinare prevăzute de art. 44 lit. c)** – *săvârşirea unor fapte care aduc atingere onoarei, probităţii profesionale ori bunelor moravuri* şi e) – *întârzierea sistematică şi neglijenţă în efectuarea lucrărilor* din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti, cu modificările şi completările ulterioare, **astfel încât propunem autosesizarea ministrului justiţiei în vederea exercitării acţiunii disciplinare împotriva acestuia.**

Ţinând cont de sancţiunile anterioare aplicate executorului judecătoresc Andrei Ionel, pentru fapte similare, săvârşite cu prilejul instrumentării dosarelor de executare silită nr. 69/2008 şi nr. 115/2008, apreciem că la stabilirea vinovăţiei acestuia trebuie să se ţină seama de sancţiunile anterioare.

V. Propuneri

1. Transmiterea unei copii a Raportului de control, Colegiului director al Camerei Executorilor Judecătoreşti de pe lângă Curtea de Apel Bucureşti în vederea prelucrării deficienţelor constatate cu executorii judecătoreşti vizaţi, pentru evitarea în viitor a exercitării atribuţiilor de serviciu cu nerespectarea dispoziţiilor legale.

2. Comunicarea unui exemplar al Raportului de control Uniunii Naţionale a Executorilor Judecătoreşti şi Serviciul Profesii Juridice Conexe din cadrul Ministerului Justiţiei.

3. Autosesizarea Ministrului Justiţiei, potrivit art.45 din Legea nr.188/2000 privind executorii judecătoreşti, cu modificările şi completările ulterioare şi art.68 din Regulamentul de punere în aplicare a acestui act normativ, şi efectuarea cercetărilor în materie disciplinară faţă de executorii judecătoreşti:

- GIURGEA BUCUR, sub aspectul săvârşirii abaterilor disciplinare prevăzute de art.44 lit. c) şi e) din Legea nr.188/2000, cu modificările şi completările ulterioare;

- ANDREI IONEL, sub aspectul săvârşirii abaterii disciplinare prevăzute de art.44 lit. c) şi e) din Legea nr.188/2000, cu modificările şi completările ulterioare.

4. Se pune în vedere executorilor judecătoreşti Giurgea Bucur şi Andrei Ionel să manifeste interes şi să facă eforturi pentru îmbunătăţirea continuă a pregătirii profesionale, sub aspect teoretic şi practic, prin participarea la cursuri de pregătire profesională şi studiu individual.

5. Sesizarea, potrivit disp. art. 221 C.proc.pen., printr-o notă comună, a organelor de urmărire penală competente, cu privire la indiciile de săvârşire a unor infracţiuni în legătură cu serviciul, de către executorii judecătoreşti Giurgea Bucur şi Andrei Ionel, constatate cu prilejul efectuării activităţilor de control dispuse prin O.M.J. nr. 15056/103/2011 şi extinse şi cu privire la alte persoane prin O.M.J. nr. 21605/144/E/2011.

	Prenume NUME	*Funcţia*	*Serviciul*	*Data*	*Semnătură*
Avizat:	Monica ŞERBĂNESCU	Inspector Şef	C.C.M.	16.06.2011	
Întocmit:	Cătălina – Sofia DAMIAN	Inspector	C.C.M.	16.06.2011	
	Liana-Bianca GRIGORESCU	Inspector	C.C.M.	16.06.2011	