

Dosar nr. 676/P/2019

RECHIZITORIU
Anul 2021, luna 12, ziua 09

***, procuror la Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Constanța,
Examinând dosarul cu numărul de mai sus, privind pe inculpatul:

- **Ș.A.**, de profesie **executor judecătoresc** în cadrul „Biroului executorului judecătoresc Ș.A.”, cercetat, în stare de libertate, pentru săvârșirea **infracțiunii continuate de abuz în serviciu, prev. de art. 297 alin.(1) C.pen., cu aplic. art. 35 alin. (1) C.pen.**

EXPUN URMĂTOARELE:

I. În fapt

S-a reținut în sarcina **inculpatului Ș.A., de profesie executor judecătoresc** în cadrul „Biroului executorului judecătoresc SA”, faptul că în baza aceleiași rezoluții infracționale, în perioada noiembrie 2015- iunie 2018, în exercitarea atribuțiilor de serviciu, a efectuat defectuos, cu încălcarea dispozițiilor Codului Civil privind discuțiunea bunurilor ipotecate - art. 2478 C.civ., precum și ale Codului de procedură civilă privind urmărirea bunurilor ipotecate – art. 817 C.pr.civ. și vânzarea la licitație publică – art. 829 C.pr.civ. și urm., multiple acte de executare în cadrul dosarului de executare silită nr. 55/2015 deschis la BEJ în baza cererii creditorilor CMD și CI formulate împotriva debitorilor ZA și ZM, întemeiată pe titlul executoriu reprezentat de contractul de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. *** la BNP EF.

Astfel, deși titlul executoriu prevedea împrumutarea soților ZA și ZM cu suma de **3500 euro** de către numiții CMD și CI, sumă ce trebuia a fi restituită integral la data de 01.10.2014 și pentru rambursarea căreia s-a garantat prin constituirea unei **ipoteci imobiliare de rang I asupra suprafeței de 1382 mp teren arabil, situat în intravilanul localității Tudor Vladimirescu, județ Tulcea**, cu nr. cadastral ***, înscris în Cartea Funciară nr. *** Tulcea, executorul judecătoresc a procedat la urmărirea silită a **unui alt imobil neipotecat**, aparținând debitorilor, respectiv proprietatea imobiliară - CI locuință cu regim de înălțime D+P+2E+Mansardă și teren aferent în suprafață de 349 mp, situat în **mun. Tulcea**, evaluat la o valoare de piață la quantumul de **104.761 euro**, imobil care, în cele din urmă, a fost vândut prin licitație publică în data de 07.07.2017, fiind adjudecat la prețul de **142.000 lei** de către numitul DIE.

Prin fapta comisă, executorul judecătoresc SA a cauzat persoanelor vătămate ZA și ZM atât o pagubă materială, reprezentată de diferența de preț a imobilului executat silit, între valoarea estimată și cea adjudecată, cât și o vătămare morală generată de întreaga procedură execuțională care s-a finalizat cu pierderea locuinței de domiciliu a debitorilor.

În fapt,

La data de 28.11.2019 s-a înregistrat pe rolul Parchetului de pe lângă Curtea de Apel Constanța plângerea penală formulată de către numiții ZA și ZM împotriva executorului judecătoresc SA pentru comiterea infracțiunilor de abuz în serviciu, prev. de art. 297 C.pen. și înșelăciune prev. de art. 244 C.pen., precum și împotriva numiților CMD și CI pentru complicitate la infracțiunile mai sus – menționate.

În fapt, persoanele vătămate au arătat că în anul 2014 au împrumutat de la numiții CMD și CI suma de 3500 euro pentru restituirea căreia au garantat cu instituirea unei ipotecă asupra unui teren arabil din loc. Tudor Vladimirescu, județ Tulcea.

Întrucât debitorii nu au rambursat suma la data scadență convenită, creditorii au demarat executarea silită – având drept titlu executoriu contractul de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. *** la BNP EF, prin intermediul B.E.J. SA, context în care s-a ajuns la valorificarea unui alt imobil aparținând debitorilor, respectiv un imobil amplasat în Mun. Tulcea care a fost vândut prin licitație publică în data de 07.07.2017.

În opinia persoanelor vătămate, creditorii și executorul judecătoresc au nesocotit dispozițiile legale privind executarea silită (din cuprinsul Codului de procedură civilă), în sensul că, deși împrumutul era garantat cu un anume imobil, asupra căruia se instituiseră ipotecă, sus-numiții au valorificat un alt imobil - ce nu figura în clauzele contractuale, mult mai valoros decât cel dintâi teren care ar fi fost îndestulător pentru acoperirea creanței de 3500 euro.

Cu prilejul audierii persoanei vătămate ZA, aceasta a declarat următoarele:

„În anul 2014 eu și fosta mea soție, am contractat un împrumut bănesc în cuantum de 3500 euro de la soții CM și CI. În acest sens, ne-am deplasat la sediul BNP EF unde am încheiat respectivul contract de împrumut, în formă autentică, contract în care s-a inserat clauza privind instituirea unei ipotetice imobiliare asupra unui teren intravilan arabil din loc. Tudor Vladimirescu.

Întrucât am întâmpinat probleme financiare, nu am putut returna suma datorată, la data de 01.10.2014, astfel că cei doi creditori au apelat la BEJ SA pentru obținerea creanței prin executarea noastră silită.

Începând cu vara anului 2015, la adresa de pe str., mun. Tulcea, am primit somații de la BEJ SA pentru restituirea creanței de 3500 euro, conform titlului executoriu reprezentat de contractul de împrumut cu ipoteca imobiliară nr. *** la BIN EF și a încheierii de încuviințare a executării silite din 07.04.2015 pronunțată de BEJ SA în dosar nr. 55/2015.

După ce am primit somațiile imobiliare prin care BEJ SA ne soma să achităm în termen de 15 zile de la comunicarea lor, suma de 3500 euro și suma aferentă cheltuielilor de executare, cu mențiunea că se va proceda la urmărirea silită a imobilului din Tulcea, str. Ciurel nr. 1, jud. Tulcea, eu și fosta soție am formulat contestație la executare la Judecătoria Tulcea, sens în care s-a format dosarul nr. 972/327/2016.

Prin încheierea pronunțată în data de 06.01.2017, dar comunicată abia la data de 16.10.2017, Judecătoria Tulcea a respins contestația la executare întrucât s-a raportat la momentul somației imobiliare din data de 13.11.2015, și nu la vânzarea propriu zisă a imobilului din Tulcea, cu toate că aceasta avusese loc în 07.07.2017.

Precizez faptul că nici eu și nici fosta soție, în calitate de debitori, nu am primit acea somație din 13.11.2015, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului din Tulcea, însă am primit ulterior mai multe documente procedurale emise de către BEJ SA care m-au îndreptățit să formulez contestația la executare, în termen de 10 zile de la primirea acestor, sens în care am acționat așa cum am arătat mai sus.

După data de 07.07.2017, în cursul acelei luni oricum, am primit o hârtie de la BEJ SA prin care eram înștiințat cu privire la vânzarea prin licitație publică a imobilului din Tulcea.

Precizez că nu am cutie poștală, hârtia era aruncată prin gard, în interiorul curții. M-am deplasat la biroul executorului care mi-a adus la cunoștință că imobilul din Tulcea, a fost vândut prin licitație publică și m-a îndrumat să iau legătura cu noul proprietar.

Cu acel prilej, domnul executor mi-a dat un teanc de hârtii pe care eu le-am semnat în alb, acele hârtii nu erau completate, probabil niște hârtii pe care trebuia să mi le fi comunicat și nu făcut acesta lucru.

Cred ca acele hârtii reprezentau diferite acte procedurale care nu au fost comunicate din motive necunoscute mie, cert este că însuși executorul mi-a înmănat câteva plicuri barate, pe care scria” retur.” Probabil că acesta trebuia să refacă procedura de comunicare, dar nu a respectat acest lucru și a preferat să mi le remită personal cu ocazia acelei întâlniri din biroul său.

Cu aceeași ocazie, eu i-am pus în vedere executorului judecătoresc faptul că există un proces pe rol, care are ca obiect contestația la executare și că la momentul întâlnirii noastre eu nu aveam habar că procesul se finalizeze, fiindu-mi comunicată hotărârea abia în octombrie 2017.

Însă executorul m-a contrazis, a spus că mi-a fost respinsă cererea, acesta citind minuta hotărârii de pe internet.

Revin și arăt că începând cu data de 15.09.2015 am fost notificat de către OCPI Tulcea, cu privire la notarea somațiilor BEJ SA în dosarul nr. 55/2015, astfel că proprietățile mele au fost blocate.

Subliniez faptul că executorul judecătoresc mai întâi mi-a blocat toate proprietățile prin acele somații notate la OCPI începând cu 15.09.2015, și abia în 13.11.2015 a emis somația privind vânzarea prin licitație publică a imobilului din Tulcea, situație cu care eu nu sunt de acord.

Eu apreciez că aceste demersuri trebuiau să aibă loc în sens invers, mai întâi să fiu somat și apoi să îmi fie blocate proprietățile.

De asemenea, vreau să arat că inclusiv la momentul evaluării proprietăților mele și ale fostei soții, executorul a făcut cu prioritate evaluarea imobilului din Tulcea - 23.03.2016, iar abia apoi a evaluat și celelalte proprietăți, inclusiv imobilul ipotecat - 11.05.2016.

Menționez că eu am intrat în posesia rapoartelor de evaluare după vânzarea din 07.07.2017, deci tardiv din punctul meu de vedere.

Arat faptul că în afara cererii mele de suspendare a executării silite - dosar nr. 973/2016 care a fost admisă și a contestației la executare care a fost respinsă - dosar nr. 972/2016, eu nu am formulat alte acțiuni având acest obiect pentru că în luna ianuarie 2017 am verificat portalul instanțelor și am citit minuta încheierii pronunțate în dosar nr. 972/327/2016, **dar m-am bazat pe faptul că voi formula apel în 10 zile de la comunicare, comunicare care a venit însă foarte târziu** în octombrie 2017, când imobilul din Tulcea era deja vândut.

Apreciez ca procedura de comunicare a actelor emise de BEJ a fost deficitară, nu pot contesta la acest moment autenticitatea semnăturii mele pe dovezile de comunicare a acelor acte, după ce voi studia în integralitate dosarul de executare silită nr. 55/2015 mă voi putea pronunța în acest sens.

Doresc să depun la dosarul cauzei anumite înscrisuri care atesta faptul că imobilul din mun. Tulcea, care nu avea toate formalitățile de publicitate imobiliară - respectiv intabulare s.a.m.d. a fost cu toate acestea adjudecat și vândut unei terțe persoane. Suspectez și legalitatea acestei proceduri. De asemenea, precizez că i s-a schimbat adresa în anul 2019, mai exact din data de 11.12.2019 din str.*** în str.***. Aduc la cunoștință acest aspect în eventualitatea în care se va admite cererea mea de instituire a sechestrului asigurator asupra aceluși imobil și pentru acuratețe am adus aceste precizări.

Precizez că imobilul din mun. Tulcea, la nivel scriptic, este desființat, am acte în acest sens pe care le voi depune la dosarul cauzei.

Vreau să subliniez și că toate autoritățile administrative și judiciare au avut în vedere în mod exclusiv contractul de împrumut menționat mai sus.

Tocmai de aceea, nu îmi explic cum s-a ajuns la executarea silită a unui alt imobil care nu făcea parte din contractul de împrumut.

La întrebarea procurorului: aveți probe de propus în sprijinul acuzațiilor dumneavoastră?

Răspuns: Momentan nu. Dar îmi rezerv dreptul de a reveni cu probe în apărarea mea. Voi furniza documente în momentul în care ele apar.

La întrebarea procurorului: ce înțelegeți prin infracțiunea de înșelăciune?

Răspuns: apreciez că nesocotirea contractului de împrumut astfel cum a fost el asumat de părți a echivalat și cu înșelarea mea; ei - executorul și creditorii nu au discutat cu mine aceasta ipoteza, nu am negociat, nu am reușit să contest actele de procedură, raportul de expertiză etc de aceea mă consider înșelat.

De asemenea, nu înțeleg de ce au fost evaluate toate acele proprietăți și nu doar imobilul care trebuia executat silit, cel din contract.

Menționez că am fost prejudiciat cu o sumă foarte mare. Familia mea s-a dezintegrat datorită acestei pierderi, datorită acestei executări silite. Am rămas cu sechele.

De asemenea, vreau să aduc la cunoștință faptul că fosta mea soție nu a semnat niciodată nici un act, doar eu am semnat și tot eu am fost cel care s-a prezentat la instanța, la procese."

Cu prilejul **audierii persoanei vătămate ZM**, aceasta a menționat următoarele aspecte relevante:

„Precizez că nu am interacționat cu executorul judecătoresc SA, nu îl cunosc personal și nu am fost notificată verbal de către acesta. Menționez că nu l-am văzut niciodată pe executorul SA. **Nu am primit nicio notificare din partea Biroului Executorului Judecătoresc SA sau vreun înscris cu privire la vreun act de procedură realizat de către acest executor** în referire la titlul executoriu reprezentat de contractul de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. *** la BNP EF.

Din câte îmi amintesc, de la începutul anului 2015 și până în vara aceluiași an am locuit în mun. Tulcea, după care m-am mutat, împreună cu familia, în imobilul din mun. Tulcea, unde am locuit până în vara anului 2017, când am fost evacuați în urma executării silite. Din vara anului 2017 și până în luna decembrie 2019 am locuit în chirie, împreună cu familia, în mun. Tulcea. În perioada 2015-2018 am primit corespondența la adresele susmenționate. Precizez că nu am primit nicio notificare, prin corespondență, de la executorul SA.

Menționez că în urma executării silite am avut de suferit întreaga familie, în sensul că soțul meu s-a îmbolnăvit neuropsihic, relațiile de familie sau deteriorat, astfel că în luna decembrie 2019 am fost nevoită să înaintez actele de divorț. Totodată cei doi copii au fost afectați din punct de vedere emoțional și nu în ultimul rând eu, personal, am suferit mai multe afecțiuni cauzate de stres. Din punct de vedere material consider că, prin acțiunile sale, executorul judecătoresc SA a săvârșit un abuz, în sensul că a pus în executare un imobil care nu făcea obiectul ipotecii imobiliare susmenționate, imobil cu o valoare net superioară valorii contractului de ipotecă.

Precizez că actele semnate la executorul SA de către fostul meu soț ZA, au fost semnate după evacuarea familiei mele din imobilul din mun. Tulcea, str. Ciurel, nr. 1, la un interval de timp de aproximativ două luni. Soțul meu a semnat aceste acte fiind amenințat de către executorul judecătoresc SA, acesta profitând de situația precară de sănătate a soțului meu. Menționez că până la acel moment noi nu am semnat niciun document. **Mai mult, eu, în calitate de coproprietar al imobilului executat, nu am semnat niciun document.**

La acest moment nu pot cuantifica vătămarea materială și cea morală suferită în urma procedurii execuționale desfășurate împotriva familiei mele, fiind încă marcată de evenimentele produse în familia mea în urma acestei proceduri.

Precizez că mă constituie parte civilă în dosarul penal cu o sumă care va fi calculată și comunicată ulterior ca prejudiciu.”

În urma solicitărilor repetate ale procurorului, executorul judecătoresc SA a depus **dosarul de executare silită nr. 55/2015** (compus din 580 file), deschis la cererea creditorilor CMD și CI împotriva debitorilor ZA și ZM.

În urma studierii acestuia, a rezultat că titlul executoriu prezentat de creditorii a fost reprezentat de contractul de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 104/24.01.2014 la BNP EF, contract în care părțile au consimțit constituirea unei ipotecii imobiliare de rang 1 asupra suprafeței de 1382 mp, teren arabil, situat în intravilanul localității Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea, pentru garantarea obligației de restituire a împrumutului în valoare de 3500 euro, sumă ce trebuia restituită la data de 01.10.2014.

În cuprinsul cererii de executare silită, creditorii CMD și CI au indicat că **domiciliul ales**, pentru comunicarea actelor de procedură, este reprezentat de **Cabinetul doamnei avocat BA** din Mun. Tulcea.

De asemenea, creditorii au solicitat ca executarea silită să aibă loc în toate modalitățile prevăzute de lege.

- Prin încheierea din data de 07.04.2015, BEJ SA a admis cererea formulată de creditorii și a încuviințat executarea silită solicitată de aceștia față de debitorii ZA și ZM.

În cuprinsul încheierii se specifică de către executorul judecătoresc SA faptul că ambii debitori au domiciliul în Tulcea.

.....
Cu privire la **procedura de comunicare** a actelor încheiate de către inculpatul SA, în exercitarea atribuțiilor specifice profesiei sale, în cadrul dosarului de executare silită nr. 55/2015, remarcăm următoarele aspecte:

- Comunicarea încheierii de admitere a cererii formulate de creditorii și implicit de încuviințare a executării silite s-a realizat la **data de 07.04.2015** astfel: creditorului

CMD la domiciliul mun. Tulcea (adresa de domiciliu legal), iar creditoarei CI la sediul procesual ales, respectiv cabinetul de avocatură, deși ambii creditori au optat pentru adresa din urmă;

- La data de **07.04.2015** este întocmită înștiințarea debitorului ZA cu privire la declanșarea urmăririi silite, în cuprinsul căreia este menționată adresa debitorului din Mun. Tulcea;
- La data de **07.04.2015** este întocmită înștiințarea debitoarei ZM cu privire la declanșarea urmăririi silite, în cuprinsul căreia este menționată adresa debitoarei din Mun. Tulcea; deși domiciliul legal al acesteia la data respectivă era Mun. Tulcea;
- **La data de 07.04.2015** este întocmită somația mobilă adresată ambilor debitori ca „**în TERMEN DE O ZI** de la primirea acesteia sau de la lăsarea acesteia la domiciliul dumneavoastră să achitați creditorilor CMD și CI suma de 3500 euro și 5888.95 lei (cheltuieli de executare silită)”. În cuprinsul somației mobiliare executorul judecătoresc specifică faptul că ambii debitori locuiesc la adresa din Mun. Tulcea, deși domiciliul legal al debitoarei ZM la data respectivă era Mun. Tulcea;

Observăm faptul că executorul indică drept temei juridic în cuprinsul somației mobiliare art. 731 alin. (1) C.pr.civ. (versiunea legislativă de la acea vreme), conform căruia:

„Aplicarea sechestrului asupra bunurilor debitorului

(1) Dacă în termen de o zi de la comunicarea somației însoțite de încheierea de încuviințare a executării debitorul nu plătește suma datorată, executorul judecătoresc **va proceda la sechestrarea bunurilor mobile urmăribile ale debitorului**, în vederea valorificării lor, chiar dacă acestea sunt deținute de un terț.”

- **La aceeași dată, 07.04.2015** este întocmită o adresă către fiecare dintre debitori (indicându-se **aceeași adresă** din Mun. Tulcea), prin care executorul judecătoresc se exprimă în maniera următoare:” **asa cum v-am înștiințat în data de 07.04.2015**, în baza art. 627 alin.2 Cod Procedură Civilă, vă punem în vedere ca **în termen de 3 zile** să ne comunicați în scris toate veniturile și bunurile dumneavoastră (...), în caz contrar urmează să procedăm la vânzarea prin licitație publică a bunurilor pe care le dețineți și să poprim veniturile obținute de dumneavoastră.”

Observăm faptul că deși actul de procedură prealabil privind înștiințarea declanșării executării silite nu fusese efectiv comunicat debitorilor, în aceeași zi executorul judecătoresc le solicită acestora comunicarea tuturor bunurilor și veniturilor, accelerând nejustificat procedura execuțională.

- **La aceeași dată, 07.04.2015**, executorul judecătoresc a solicitat Serviciului de Impozite și Taxe Locale Tulcea să îi comunice bunurile cu care figurează înregistrați în evidențele instituției cei doi debitori.

Prin adresa nr. ***, Serviciul de Impozite și Taxe Locale Tulcea a comunicat faptul că cei doi debitori figurează cu următoarele bunuri impozabile: teren situat în Tulcea, în suprafață de 349 mp, teren arabil situat în Tulcea, în suprafață de 1300 mp, teren arabil situat în str. Pescărușilor FN, în suprafață de 1382,60 mp, imobil situat în Tulcea, str., teren cu construcții în suprafață de 2800 mp, suprafață utilă de 45 mp cu valoarea impozabilă în sumă de 88357,50 lei, anexă cu suprafața utilă de 15 mp cu valoarea impozabilă în sumă de 9759, 75 lei.

- La aceeași dată, **07.04.2015**, executorul judecătoresc a înștiințat ambii debitori la aceeași adresă din Mun. Tulcea, cu privire la înființarea popririi asupra tuturor conturilor bancare deținute de aceștia.

Observăm faptul că executorul indică drept temei juridic în cuprinsul somației mobiliare art. 782 C.pr.civ. (versiunea legislativă de la acea vreme), conform căruia:

Înființarea popririi

(1) Poprirea se înființează fără somație, în baza încheierii de încuviințare a executării, prin adresă în care se va preciza și titlul executoriu în temeiul căruia s-a înființat poprirea, ce va fi comunicată celei de-a treia persoane arătate la art. 780 alin. (1), împreună cu încheierea de încuviințare a executării.

Despre măsura luată va fi înștiințat și debitorul, căruia i se va comunica, în copie, adresa de înființare a popririi, la care se vor atașa, în copie certificată, încheierea de încuviințare a executării și titlul executoriu, în cazul în care acestea din urmă nu i-au fost anterior comunicate.

- La aceeași data, **07.04.2015**, executorul judecătoresc SA a comunicat tuturor unităților bancare măsura de înființare a popririi asupra conturilor deținute de către debitorii ZA și ZM (la dosarul de executare silită există dovezile de înmânare către unitățile bancare).

Dintre toate răspunsurile comunicate de către unitățile bancare, observăm faptul că BANCA TRANSILVANIA a transmis B.E.J. SA, prin adresele nr. *** și *** faptul că atât ZA, cât și ZM figurează cu conturi deschise la BANCA TRANSILVANIA, iar acestea au fost indisponibilizate la dispoziția BEJ SA pentru sumele de 3500 euro și 5888,95 lei.

De asemenea, prin adresa nr. ***, CEC BANK a comunicat B.E.J. SA faptul că debitorul ZA figurează cu sume consemnate în evidențele CEC BANK SA.

În schimb, actele de procedură mai sus-menționate au fost supuse comunicării **doar debitorului ZA** - la adresa din Mun. Tulcea, dovadă fiind procesul-verbal de înmânare încheiat la data de **08.04.2015**, de către factorul poștal, în cuprinsul căruia s-a menționat că actele ce trebuiau a fi înmânate constau în: "**înștiințare declanșare executare silită, copie cerere executare silită, copie titlu executoriu, încheiere deschidere dosar și încuviințare executare silită, încheiere stabilire cheltuieli executare, somație, relații bunuri, înștiințare poprire conturi**", precum și mențiunea că **destinatarul este absent**, astfel că în lipsa cutiei postale a fost afișată înștiințarea, deși locația era un bloc de locuințe.

Remarcăm faptul că **debitorului ZM nu i-au fost comunicate actele mai sus-menționate**, deși aceasta avea domiciliul legal, cel puțin la acea vreme, la adresa din Mun. Tulcea, locație care corespundea cu domiciliul în fapt al debitorului ZA și astfel ar fi putut lua cunoștință în timp util și acesta de respectivele demersuri.

Pe de altă parte, observăm faptul că actele au fost comunicate toate în același timp, dat fiind faptul că au fost redactate în aceeași zi, deși succesiunea acestora implica o decalare temporală (spre exemplu, **la data de 07.04.2015** este întocmită o adresă către fiecare dintre debitori prin care executorul judecătoresc se exprimă în maniera următoare: "**așa cum v-am înștiințat în data de 07.04.2015**, în baza art. 627 alin.2 Cod Procedură Civilă, vă punem în vedere ca **în termen de 3 zile** să ne comunicați în scris toate veniturile și bunurile dumneavoastră (...), în caz contrar urmează să procedăm la vânzarea prin licitație publică a bunurilor pe care le dețineți și să poprim veniturile obținute de dumneavoastră.").

Este adevărat faptul că potrivit art. 627 C.pr.civ. (versiunea legislativă de la data îndeplinirii actelor de procedură) se stipulează **rolul activ al executorului judecătoresc** în sensul următor:

(1) În tot cursul executării, executorul judecătoresc este obligat să aibă rol activ, stăruind, prin toate mijloacele admise de lege, pentru realizarea integrală și **cu celeritate** a obligației prevăzute în titlul executoriu, **cu respectarea dispozițiilor legii, a drepturilor părților și ale altor persoane interesate**.

De asemenea, potrivit Codului Deontologic al Executorilor Judecătorești din România, executorii judecătorești trebuie să își îndeplinească corect și în timp util atribuțiile profesionale, să fie de bună-credință, integri și să își organizeze într-un mod riguros activitatea profesională.

- La data de 08.04.2015, executorul judecătoresc SA s-a deplasat la Cabinetul de Avocatură al doamnei avocat BA, ce fusese ales drept domiciliul procesual al creditorilor, încheind un proces-verbal de înmânare a tuturor actelor de procedură întocmite până la acea data, în atenția creditoarei CI, **fiind omis creditorul CMD**.

Prin certificatul nr. ****, BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TULCEA a comunicat faptul că debitorii ZM și ZA figurează cu următoarele imobile:

1. imobil constând în teren în suprafață totală de 10.000 mp, situate în T209, 3874 extravilan com. Somova, Jud. Tulcea
2. imobil constând în teren în suprafață totală de 1300 mp, situate în intravilan suburbia Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea.

3. **imobil constând în teren în suprafață totală de 1383 mp, situat în intravilan suburbia Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea** (care face **obiectul ipotecii imobiliare de rang I** inserată în contractul de împrumut ce a reprezentat titlul executoriu).

4. **imobil constând în teren în suprafață totală de 2800 mp, situate în intravilan suburbia Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea.**

În consecință, la data de **11.09.2015**, executorul judecătoresc a solicitat înscrierea în evidențele Biroului De Cadastru Și Publicitate Imobiliară Tulcea, **a somației de plată** izvorâtă din dosarul nr. 55/2015, în referire la fiecare dintre cele patru imobile menționate mai sus.

- La data de **15.09.2015**, inculpatul SA a întocmit **somația imobiliară** prin care le punea în vedere ambilor debitori – la adresa din Mun. Tulcea, ca în termen de 15 zile de la” primirea sau lăsarea acesteia la domiciliul dumneavoastră” - deși domiciliul legal al debitoarei ZM era la adresa din Mun. Tulcea, să achite creditorilor suma de 3500 euro și suma de 5888.95 lei cu titlu de cheltuieli de executare. În cazul în care debitorii nu se conformau, executorul judecătoresc le-a învederat că va proceda la **urmărirea silită a imobilului situat în Tudor Vladimirescu, județul Tulcea înscris în CF *** Tudor Vladimirescu, cadastral nr. *****, imobil care corespundea poziției 4 din lista imobilelor enumerate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea, respectiv” **imobil constând în teren în suprafață totală de 2800 mp, situate în intravilan suburbia Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea.**”, iar **nu cel care făcea obiectul ipotecii imobiliare inserate în titlul executoriu.**

Cât privește dovada comunicării actului mai sus-menționat, observăm la fila 116 din dosarul de executare silită nr. 55/2015, faptul că la data de **09.10.2015** factorul poștal s-a deplasat la domiciliul numitului ZA din Mun. Constanța pentru a-i înmâna” somație de plată imobiliară CF ***”, în dosarul nr. 55/2015”, însă destinatarul absentă, astfel că i-a fost afișată o înștiințare în acest sens.

Observând numerele de carte funciară menționate în cuprinsul procesului-verbal de înmânare, constatăm că somațiile imobiliare vizau cele patru imobile comunicate de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea, printre care și cel supus ipotecii imobiliare (la poziția 3 din lista transmisă), cu toate că la dosarul de executare silită nu au fost identificate și celelalte trei somații imobiliare (aferele nr. CF ***) și nicio dovadă de comunicare pentru debitoarea ZM.

- La data de **13.11.2015**, inculpatul SA a întocmit **somația imobiliară** prin care le punea în vedere ambilor debitori – (ZA la adresa din str. Ciurel nr. 1, Mun. Tulcea, iar ZM la adresa din Mun. Tulcea, deși niciuna dintre adrese nu corespundea domiciliului legal) ca în termen de 15 zile de la” primirea sau lăsarea acesteia la domiciliul dumneavoastră” - deși domiciliul legal al debitoarei ZM era la adresa din Mun. Tulcea, să achite creditorilor suma de 3500 euro și suma de 5888.95 lei cu titlu de cheltuieli de executare. În cazul în care debitorii nu se conformau, executorul judecătoresc le-a învederat că va **proceda la urmărirea silită a imobilului situat în Tulcea înscris în CF *** Tulcea, nr. ***.**

Cât privește comunicarea acestui act, la fila 204 din dosarul de executare silită regăsim procesul-verbal de înmânare, completat de factorul poștal, din data de **09.02.2016**, prin care se dorea înmânarea următoarelor acte: somație de plată imobiliară CF ***, **încheiere desemnare expert.**

Destinatarul menționat în procesul-verbal de înmânare era exclusiv debitorul ZA, persoană pe care agentul procedural nu ar fi găsit-o la domiciliul indicat - mun. Tulcea, sens în care a lăsat o înștiințare. Procedura de comunicare nu a vizat-o și pe debitoarea ZM, deși conform art. 820 C.pr.civ stipula:

Înștiințarea debitorului și terțului dobânditor

Executorul judecătoresc va comunica încheierea de încuviințare a executării silite prevăzute de art. 666 atât debitorului, cât și terțului dobânditor, însoțită, în ambele cazuri, de titlul executoriu în copie certificată și de somație, punându-li-se în vedere ca în termen de 15 zile de la primirea acesteia să plătească întreaga datorie, inclusiv dobânzile și cheltuielile de executare.

Procedura de comunicare a fost reluată de însuși executorul judecătoresc ȘA, care în data de **15.02.2016** s-a deplasat personal la adresa din mun. Tulcea, pentru a înmâna aceleași documente (somația imobiliară și încheiere desemnare expert), prilej cu care l-a găsit pe numitul ZA, acesta semnând dovada de înmânare.

Deși la dosarul de executare silită nu s-a identificat cererea de înscriere a somației de plată, în evidențele Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea, cu privire la imobilul situat în Tulcea – înscris în CF Tulcea, nr. cadastral ***, se remarcă încheierea nr. *** prin care se notează în cartea funciară a imobilului mai sus-menționat somația emisă de executorul judecătoresc SA pentru suma de 3500 euro reprezentând împrumut în favoarea creditorilor CMD și CI, precum și suma de 5888.95 lei cu titlu de cheltuieli de executare.

- După acest prim demers, de notare a somației imobiliare în cartea funciară, executorul judecătoresc SA s-a focusat pe acest imobil în sensul că a solicitat Primăriei Tulcea, prin **adresa din data de 27.01.2016**, să comunice următoarele acte: plan de urbanism, autorizație de construcție, proiect și memoriu tehnic.

Până în acest moment, remarcăm faptul că, deși procedura de comunicare a actelor de executare silită a fost deficitară, în sensul că fie nu s-au respectat domiciliile legale, fie nu s-au avut în vedere ambii debitori, fie nu s-au comunicat toate actele sau chiar s-au întocmit nejustificat de repede unele dintre acestea, executorul judecătoresc SA a urmărit cu interes valorificarea imobilului amplasat în mun. Tulcea.

Drept dovadă, în momentul în care a comunicat somația imobiliară privind acest imobil, **executorul deja desemnase un expert** pentru evaluarea aceluși imobil, deși teoretic acordase un termen de 15 zile debitorului pentru achitarea debitului.

Reiterăm faptul că, deși formal executorul a notat somația de plată în cartea funciară a fiecărui imobil deținut de cei doi debitori, acesta, în mod nejustificat, **nu a emis și implicit nici nu a comunicat însăși somația imobiliară care viza imobilul ipotecat**, respectiv **suprafața de 1382 mp teren arabil, situat în intravilanul localității Tudor Vladimirescu, județ Tulcea**, cu nr. cadastral ***, înscris în Cartea Funciară nr. *** Tulcea.

De altfel, în afară de cele două somații imobiliare emise pentru terenul intravilan în suprafață de 2800 mp din loc. Tudor Vladimirescu și imobilul din Mun. Tulcea, inculpatul SA nu a emis somații imobiliare pentru restul imobilelor deținute de către cei doi debitori.

După deplasarea executorului judecătoresc la adresa de domiciliu a debitorilor, din data de 15.02.2016, pentru a înmâna personal actele menționate mai sus, debitorii au luat cunoștință de procedura de executare silită desfășurată împotriva lor și mai cu seamă de amploarea demersurilor care vizau însăși executarea silită a celui mai valoros imobil pe care îl dețineau și în care locuiau, aceștia și cei doi copii.

Astfel, se explică faptul că la **data de 22.02.2016 debitorii ZA și ZM au formulat cerere de suspendare provizorie a executării silite**, în cuprinsul căreia au arătat că „trebuia să urmărească în principal imobilul ipotecat, aflat în loc. Tudor Vladimirescu, în suprafață de 1382 mp și abia apoi, dacă nu s-ar fi îndestulat creanța, să fie urmărite celelalte imobile. Precizează că imobilul este construcție nefinalizată, neintabulat în cartea funciară. Asupra urgenței suspendării provizorii a executării, arată că urmărirea și notarea acestei executări silite asupra acestui imobil în care contestării locuiesc, îi împiedică pe aceștia să finalizeze construcția și să realizeze intabularea acesteia”.

Prin încheierea din data de 02.03.2016, pronunțată în dosarul nr. 973/327/2016, Judecătoria Tulcea a admis cererea de suspendare provizorie a executării silite în dosarul de executare nr. 55/2015 al B.E.J. SA până la soluționarea cererii de suspendare a executării silite în dosarul nr. 972/327/2016 al Judecătoriei Tulcea.

Un alt aspect semnificativ în conduita executorului judecătoresc este reprezentat de solicitările repetate ale Judecătoriei Tulcea, la adresa acestuia, de a înainta înscrieri din dosarul de executare silită nr. 55/2015, pentru soluționarea contestației la executare și a cererii de suspendare a executării silite, sens în care s-au emis multiple adrese în revenire, în intervalul iunie -noiembrie 2016, ca în data de 06.01.2017 Judecătoria Tulcea să respingă ca neîntemeiată contestația la executare și rămasă fără obiect cererea de suspendare a executării silite.

- La dosarul de executare silită regăsim **raportul de evaluare nr. *****, întocmit de către SC B SRL Tulcea, pentru **proprietatea imobiliară** formată din construcție (D+P+2E+M) și teren aferent, situată în jud. Tulcea (proprietatea comună a debitorilor ZA și ZM).

În prealabil, subliniem faptul că se impuneau anumite **formalități premergătoare vânzării**, respectiv:

ART. 829

Procesul-verbal de situație

(1) După comunicarea încheierii de încuviințare a executării și notarea în cartea funciară a urmării silită, **executorul judecătoresc**, în vederea identificării imobilului urmărit și a prețuirii lui, **va încheia un proces-verbal de situație**, care va cuprinde, pe lângă mențiunile prevăzute la art. 839 alin. (1) lit. a) - c), e) și m), elemente privind descrierea imobilului urmărit, precum și, dacă este cazul, obligațiile fiscale cu privire la imobil și sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. În cazul în care debitorul nu furnizează aceste elemente în condițiile art. 627, executorul judecătoresc va face demersurile prevăzute la art. 660 spre a obține înscrisurile și relațiile care fac posibile identificarea imobilului urmărit și evaluarea sa. În invitația comunicată debitorului potrivit art. 627, executorul judecătoresc, sub sancțiune de nulitate a executării, va indica debitorului că, în lipsa unor relații, însoțite de acte doveditoare, privind descrierea imobilului spre a face posibilă evaluarea, se va recurge la demersurile prevăzute la art. 660. În toate cazurile, în vederea identificării imobilului, executorul judecătoresc are dreptul să se deplaseze la locul situației imobilului.

(2) În cazul în care imobilul supus urmării nu este înscris în cartea funciară, executorul judecătoresc va solicita biroului de cadastru și publicitate imobiliară, în numele debitorului, deschiderea cărții funciare, în baza unei documentații cadastrale întocmite de o persoană autorizată și a titlurilor de proprietate obținute, când este cazul, în condițiile art. 660. Cheltuielile necesare vor fi avansate de creditor și vor fi imputate debitorului cu titlu de cheltuieli de executare silită, în condițiile art. 670.

La dosarul de executare silită nu s-a identificat existența procesului-verbal de situație.

Cât privește evaluarea imobilului amplasat în mun. Constanța, reținem următoarele:

Din cuprinsul raportului de evaluare a reieșit că **valoarea de piață a imobilului în vederea vânzării este de 104.761 EURO, echivalentul a 468.217 LEI** (la cursul valutar 4,4694 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării – 24.03.2016).

Inspekția imobilului a fost realizată de către evaluator în data de 23.12.2015, „în prezența reprezentantului proprietarului domnul ȘA”.

Proprietatea este amplasată în zona mediană a municipiului Tulcea, zona de case/vile. În zonă se află case/vile, Colegiul Dobrogean Spiru C. Haret.

În ceea ce privește procedura de evaluare a imobilului, remarcăm următoarele aspecte:

Articolul 836 C.pr.civ. (versiunea legislativă de la momentul evaluării imobilului) prevede următoarele:

Evaluarea imobilului urmărit

(1) **Executorul judecătoresc va stabili de îndată, prin încheiere, valoarea de circulație a imobilului**, raportată la prețul mediu de piață din localitatea respectivă, **și o va comunica părților**.

(2) Totodată, executorul va cere biroului de cadastru și publicitate imobiliară să îi comunice drepturile reale și alte sarcini care grevează imobilul urmărit, precum și eventualele drepturi de preferință înscrise în folosul altor persoane. Titularii acestor drepturi vor fi înștiințați despre executare și vor fi citați la termenele fixate pentru vânzarea imobilului.

(3) **La cererea părților interesate sau în cazul în care nu poate proceda el însuși la evaluare**, executorul judecătoresc va numi un expert care să stabilească valoarea de circulație a imobilului.

(4) **Cererea de expertiză va fi făcută de părți, în termen de 15 zile de la comunicarea încheierii prevăzute la alin. (1)**, sub sancțiunea decăderii. Expertiza poate fi cerută și de terțul dobânditor, de coproprietari în cazul prevăzut la art. 823, precum și de creditorii intervenienți, în același termen.

(5) **La cerere se vor alătura toate înscrisurile care pot servi pentru evaluarea imobilului.**

(6) Expertul va fi numit de către executor prin încheiere executorie, care va arăta și termenul de depunere a raportului de expertiză, dispozițiile art. 758 alin. (6) - (9) aplicându-se în mod corespunzător. **Încheierea se comunică părților și expertului.** Creditorul poate depune la dosar înscrisuri în vederea evaluării imobilului, dacă este cazul.

(7) O altă expertiză nu este admisibilă, dar părțile pot conveni o altă valoare.

- **Prin încheierea nr. 55/03.02.2016**, executorul judecătoresc SA a admis cererea creditorilor CMD și CI prin care aceștia ar fi solicitat efectuarea unei expertize în vederea evaluării

imobilului amplasat în Mun. Tulcea, cerere pe care ar fi formulat-o în termenul legal prevăzut de art. 836 alin. (4) C.pr.civ și la care ar fi atașat” acte” în susținerea ei.

Analizând actele de executare silită constatăm că executorul judecătoresc nu a întocmit încheierea prevăzută de art. 836 alin. (1) C.pr.civ., nefiind identificată nici cererea creditorilor și nici actele depuse în susținerea cererii.

Cu toate acestea, inculpatul SA a demarat procedura evaluării imobilului care reprezenta însuși domiciliul debitorilor, la data de 03.02.2016, dată la care debitorilor nici măcar nu le fusese comunicată somația imobiliară cu privire la acel imobil.

Reiterăm faptul că abia la data de **09.02.2016** agentul procedural a încercat să comunice respectivul act, nefiind identificat destinatarul la domiciliu; **procedura de comunicare a fost reluată de însuși executorul judecătoresc ȘA**, care în data de **15.02.2016** s-a deplasat personal la adresa din mun. Tulcea, pentru a înmâna aceleași documente (somația imobiliară și încheiere desemnare expert), prilej cu care l-a găsit pe numitul ZA, acesta semnând dovada de înmânare.

- La dosarul de executare silită regăsim și **raportul de evaluare nr. 110/11.05.2016**, întocmit de către SC B SRL Tulcea, comun pentru următoarele imobile:
 1. **Teren intravilan – suprafață 1382, 60 mp**, nr. cadastral ***, nr. CF nou ***, nr. CF vechi ***, adresa: **loc. Tudor Vladimirescu, sola ***, parcela ***, jud. Tulcea. – asupra căruia fusese instituită ipoteca imobiliară de rang I** în cuprinsul contractului de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. *** la BNP EF.
 2. Teren intravilan – suprafață 878 mp, nr. cadastral ***, nr. CF nou ***, adresa: loc. Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea.
 3. Teren intravilan – suprafață 2800 mp, nr. cadastral 302 + C1 locuință sezonieră, nr. cadastral 302-C1, nr. CF nou 39717, adresa: loc. Tudor Vladimirescu, str. Plaur nr. 58, jud. Tulcea.

Din cuprinsul raportului de evaluare a reieșit că **valoarea de piață pentru fiecare imobil era următoarea:**

1. **Teren intravilan – suprafață 1382, 60 mp**, adresa: **loc. Tudor Vladimirescu, sola *, parcela *, jud. Tulcea. – asupra căruia fusese instituită ipoteca imobiliară de rang I** în cuprinsul contractului de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. *** la BNP EF. - **7100 EURO, echivalentul a 31.868 lei.**
2. Teren intravilan – suprafață 878mp, adresa: loc. Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea. – **4600 EURO, echivalentul a 20.647 lei.**
3. Teren intravilan – suprafață 2800 mp, locuință sezonieră, nr. cadastral ***, nr. CF nou ***, adresa: loc. Tudor Vladimirescu, jud. Tulcea. – **13900 EURO echivalentul a 62.389 lei** (pentru teren) și **2.158 EURO echivalentul a 9.686 lei** (pentru locuința sezonieră).

În total, s-a estimat că toate cele trei imobile cumulau o valoare de piață în sumă de **27.758 EURO echivalentul a 124,590 lei** (la cursul valutar de 4, 4884 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării – 11.05.2016).

În ceea ce privește procedura de evaluare a acestor trei imobile aparținând debitorilor ZM și ZA, observăm următoarele aspecte:

Nu s-a respectat art. 836 C.pr.civ, mai precis niciuna dintre etapele premergătoare acestui act de procedură reprezentat de evaluarea imobilului urmărit, neexistând la dosarul cauzei nicio încheiere emisă de executorul judecătoresc, cum formal s-a emis pentru evaluarea imobilului constând în domiciliul debitorilor din mun. Tulcea.

Astfel, neexistând nicio cerere a creditorilor, nicio încheiere de admitere a unei asemenea cereri, respectiv de numire a unui expert, părților nu au avut cunoștință de acest act de procedură.

Potrivit art. 836 alin. (6) C.pr.civ., încheierea se comunică părților și expertului, **însă cum la dosarul de executare silită nu s-a identificat nicio încheiere**, nu putem concluziona decât faptul că **această evaluare a fost un act fictiv pentru a crea aparența urmăririi tuturor bunurilor debitorilor**, pentru a distrage atenția de la executarea prioritară și exclusivă, în cele din urmă, a imobilului cel mai valoros și important pentru debitori, **locuința de domiciliu a acestora din mun. Tulcea.**

Însăși ordinea în care s-au emis cele două rapoarte de evaluare denotă această intenție, dincolo de toate celelalte deficiențe.

Potrivit filelor 344 și 424 din dosarul execuțional, contravaloarea celor două rapoarte de evaluare a fost suportată de către creditorul CMD, prin delegatul SA.

Comparând valoarea de piață a imobilului care făcea obiectul ipotecii și cea aferentă imobilului din *** care a fost, în cele din urmă, supus vânzării prin licitație publică, remarcăm faptul că cele două valori sunt complet disproporționate, prima ridicându-se la nivelul sumei de **7100 EURO, echivalentul a 31.868 lei.**, iar cea de-a doua la cuantumul de **104.761 EURO, echivalentul a 468.217 lei.**

Astfel, cel de-al doilea imobil care reprezenta inclusiv locuința debitorilor era de 14 ori mai valoros decât imobilul asupra căruia părțile conveniseră instituirea ipotecii imobiliare de rang I pentru garantarea restituirii unui împrumut de 3500 euro.

Este facil de constatat faptul că **valoarea imobilului ipotecat - de 7100 euro ar fi putut acoperi atât creanța principală a creditorilor - în cuantum de 3500 euro, cât și cheltuielile de executare** – în cuantum de 5957,46 lei (**aproximativ 1315 euro**, la cursul BNR din luna mai 2017).

Cu toate acestea, în mod abuziv și **cu încălcarea explicită a dispozițiilor Codului Civil privind discuțiunea bunurilor ipotecate - art. 2478 C.civ., precum și ale Codului de procedură civilă privind urmărirea bunurilor ipotecate – art. 817 C.pr.civ. și vânzarea la licitație publică – art. 829 C.pr.civ. și urm.**, inculpatul SA a demarat procedura de vânzare prin licitație publică a imobilului din Mun. Constanța.

Art. 817 C.pr.civ. (versiunea legislativă de la data actelor de executare) prevedea următoarele:

Urmărirea imobilelor ipotecate

(1) Creditorii care au ipotecă înscrisă asupra unui imobil îl pot urmări în orice mâini ar trece și pot cere vânzarea lui pentru a se îndeștula din prețul rezultat.

(2) Cu toate acestea, în cazul în care se urmărește un imobil ipotecat care a fost ulterior înstrăinat, dobânditorul, care nu este personal obligat pentru creanța ipotecară, poate să se opună vânzării imobilului ipotecat, dacă au rămas alte imobile ipotecate în posesia debitorului principal, și să ceară instanței de executare urmărirea prealabilă a acestora din urmă, după regulile prevăzute de Codul civil în materie de fideiusiune. Pe durata urmării acestor bunuri, urmărirea imobilului aparținând terțului dobânditor este suspendată.

(3) Contestăția prin care terțul dobânditor se opune scoaterii la vânzare se va putea face, sub sancțiunea decăderii, în termen de 10 zile de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus notarea în cartea funciară a începerii urmării silită.

(4) **Creditorul ipotecar nu poate cere scoaterea la vânzare silită a bunurilor neipotecate ale debitorului său decât în cazul în care urmărirea silită a bunurilor imobile ipotecate nu a condus la îndeștularea creditorului ipotecar în limita sumelor totale datorate.**

Corelativ, Codul Civil prevede la secțiunea aferentă executării ipotecilor imobiliare, următoarele:

Art. 2478

Discuțiunea bunurilor ipotecate

Creditorul nu poate urmări în același timp vânzarea imobilelor care nu sunt ipotecate decât în cazul când bunurile care îi sunt ipotecate nu sunt suficiente pentru plata creanței sale.

Art. 2479

Regulile aplicabile

Urmărirea silită se face cu respectarea dispozițiilor Codului de procedură civilă.

- Prin **încheierea nr. 55/24.05.2017**, executorul judecătoresc SA a **fixat** prețul imobilului situat în str. Ciurel nr.1, mun. Tulcea, respectiv **prețul de pornire a licitației**, la valoarea de 468.217, 00 lei, astfel cum a fost stabilită prin raportul de evaluare. De asemenea, **a fixat termenul pentru vânzarea la licitație** a imobilului mai sus-menționat pentru data de 16.06.2017, ora 12:00.

Conform art. 838 C.pr.civ, punerea în vânzare a imobilului urmărit presupunea:

(1) **În termen de 5 zile de la stabilirea prețului imobilului**, executorul va fixa, prin încheiere definitivă, termenul pentru vânzarea imobilului, ce va fi adus la cunoștința publică prin publicații de vânzare.

(2) Termenul stabilit pentru vânzare nu va fi mai scurt de 20 de zile și nici mai lung de 40 de zile de la afișarea publicației de vânzare la locul unde va avea loc licitația.

Cu toate acestea, executorul judecătoresc a fixat prin aceeași încheiere atât prețul imobilului, cât și termenul pentru vânzarea imobilului, accelerând nejustificat procedura.

- La aceeași data, executorul judecătoresc a emis **publicația de vânzare imobiliară nr. 1/24.05.2017**, cu privire la imobilul din Mun. Tulcea.
- La fila 430 din dosarul execuțional regăsim **adresa din data de 25.05.2017 de comunicare a raportului de evaluare imobiliară**, din data de 11.05.2016, cu privire la imobilul din str. Ciurel nr. 1, mun. Tulcea, în atenția debitorului ZA.

Observăm faptul că, deși executorul judecătoresc stabilise deja prețului imobilului și termenul pentru vânzarea acestuia prin licitație publică – la data de 24.05.2017, abia în data de 25.05.2017, **practic după trecerea unui an de la data la care fusese emis raportul de evaluare**, a comunicat respectivul act.

Este evidentă intenția acestuia de a defaza toate demersurile debitorului astfel încât eventualele contestații la executare să fie respinse sau rămase fără obiect. Nu există nicio justificare pentru care executorul a așteptat un an pentru comunicarea raportului de evaluare, însă a depus toate eforturile pentru a urgenta scoaterea la vânzare prin licitație publică a imobilului respectiv.

Cât privește **dovada de comunicare a raportului de evaluare** din data de 11.05.2016, observăm la fila 434 din dosarul execuțional înscrisul intitulat „dovada de înmânare” întocmită la data de **19.07.2017** din cuprinsul căreia reiese că însuși executorul judecătoresc s-ar fi deplasat la domiciliul debitorului ZA – mun. Constanța, prilej cu care i-ar fi înmănat personal respectivul act procedural, iar destinatarul a semnat de primire.

Semnalam, în avans, faptul că **licitația imobilului s-a încheiat la data 07.07.2017**, acesta fiind adjudecat de către numitul DIL.

Prin urmare, **executorul judecătoresc a comunicat tardiv și pur formal raportul de evaluare al imobilului care fusese deja vândut.**

De altfel, în mod surprinzător, la aceeași dată – **19.07.2017** s-au comunicat, tot prin predare personală de către executorul judecătoresc SA, la domiciliul debitorului ZA, și următoarele acte de procedură: **raport evaluare (presumăm că se referă la cel de-al doilea raport de evaluare); încheiere stabilire termen și preț licitație; publicație vânzare imobiliară termenul 1.** Debitorul a semnat pentru primirea acestora.

Sucesiunea acestor comunicări întărește declarația persoanei vătămate ZA conform căreia:
„După data de 07.07.2017, în cursul acelei luni oricum, am primit o hârtie de la BEJ SA prin care eram înștiințat cu privire la vânzarea prin licitație publică a imobilului din Tulcea, jud. Tulcea;

Precizez că nu am cutie poștală, hârtia era aruncată prin gard, în interiorul curții. M-am deplasat la biroul executorului care mi-a adus la cunoștință că imobilul din Tulcea, jud. Tulcea a fost vândut prin licitație publică și m-a îndrumat să iau legătura cu noul proprietar.

Cu acel prilej, domnul executor mi-a dat un teanc de hârtii pe care eu le-am semnat în alb, acele hârtii nu erau completate, probabil niște hârtii pe care trebuia să mi le fi comunicat și nu făcut acesta lucru.

Cred ca acele hârtii reprezentau diferite acte procedurale care nu au fost comunicate din motive necunoscute mie, cert este că însuși executorul mi-a înmănat câteva plicuri barate, pe care scria” retur.” Probabil că acesta trebuia să refacă procedura de comunicare, dar nu a respectat acest lucru și a preferat să mi le remită personal cu ocazia acelei întâlniri din biroul său.”

De asemenea, remarcăm faptul că **nu există nicio dovadă de comunicare pentru debitoarea ZM.** De altfel, aceasta a declarat în sensul următor:” *Menționez că nu l-am văzut niciodată pe executorul SA. Nu am primit nicio notificare din partea Biroului Executorului Judecătoresc „SA” sau vreun înscris cu privire la vreun act de procedură realizat de către acest*

*executor în referire la titlul executoriu reprezentat de contractul de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. *** la BNP EF.”*

Nici procedura de comunicare a actelor față de creditori nu a fost respectată, câtă vreme creditoarei CI i-au fost expediate actele la adresa de domiciliu, deși aceasta a ales adresa de corespondență la avocatul ales, iar în privința creditorului CMD nu există nicio dovadă de comunicare.

Conform art. 839 C.pr.civ., publicitatea vânzării, implica următoarele reguli:

(1) Publicațiile de vânzare vor cuprinde următoarele mențiuni:

- a) denumirea și sediul organului de executare;
- b) numărul dosarului de executare;
- c) numele executorului judecătoresc;
- d) numele și domiciliul ori, după caz, denumirea și sediul debitorului, ale terțului dobânditor, dacă va fi cazul, și ale creditorului;
- e) titlul executoriu în temeiul căruia se face urmărirea imobiliară;
- f) identificarea imobilului cu arătarea numărului cadastral sau topografic și a numărului de carte funciară, precum și descrierea lui sumară;
- g) prețul la care a fost evaluat imobilul;
- h) mențiunea, dacă va fi cazul, că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, și că, în cazul în care creanțele creditorilor urmăritori nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda în aceeași zi la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7);

i) ziua, ora și locul vânzării la licitație;

j) somația pentru toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului să îl anunțe executorului înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege;

k) invitația către toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferte de cumpărare;

l) mențiunea că ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației;

m) semnătura și ștampila executorului judecătoresc.

(2) Mențiunile arătate la alin. (1) lit. a) și c) - m) sunt prevăzute sub sancțiunea nulității.

(3) **Publicația de vânzare se va afișa la sediul organului de executare și al instanței de executare, la locul unde se află imobilul urmărit, la sediul primăriei** în a cărei rază teritorială este situat imobilul, precum și la locul unde se desfășoară licitația, dacă acesta este altul decât locul unde este situat imobilul.

(4) Publicații în extras, cuprinzând mențiunile prevăzute la alin. (1) lit. a), c) și f) - m), se vor face, sub sancțiunea nulității, într-un ziar de circulație națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă. Publicația, în extras sau în întregul ei, va fi publicată, sub sancțiunea nulității, și în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite și, de asemenea, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe alte pagini de internet deschise în același scop.

(5) Cheltuielile de afișare și publicare vor fi avansate de către creditorul urmărit și vor fi preluate din prețul bunurilor urmărite.

(6) **Îndeplinirea formalităților privind afișarea publicației** la sediul executorului judecătoresc, la locul unde se află imobilul urmărit, precum și la locul unde se desfășoară licitația, dacă acesta este altul decât locul unde este situat imobilul, **se va constata prin procese-verbale încheiate de executorul judecătoresc**. Afișarea la locul imobilului se poate face și de către agentul procedural al executorului judecătoresc. În cazul afișării la sediul instanței și la sediul primăriei, procesul-verbal se întocmește de către funcționarul instituției însărcinat cu asemenea atribuții, la dosarul de executare trebuind să existe, la data licitației, dovada că executorul judecătoresc a solicitat instituțiilor respective afișarea publicației.

Potrivit art. 840 C.pr.civ, **comunicarea publicațiilor de vânzare** presupunea:

(1) Câte un exemplar din publicația de vânzare se va comunica, potrivit dispozițiilor pentru comunicarea și înmânarea citațiilor:

a) **creditorului urmărit și debitorului**, precum și, după caz, terțului dobânditor, coproprietarilor sau altor persoane care au un drept înscris în legătură cu bunul imobil scos la vânzare.

Din analiza actelor de la dosarul execuțional reiese că inculpatul SA nu a comunicat publicațiile de vânzare tuturor creditorilor și debitorilor; amintim că **debitorului ZA i-a fost comunicată doar prima publicație de vânzare abia la data de 19.07.2017, deși licitația se încheiase la data de 07.07.2017.**

În plus, nu există dovada afișării publicației de vânzare la locul unde se află imobilul urmărit și nici procese-verbale încheiate de către executor cu privire la constatarea îndeplinirii formalităților privind afișarea publicației.

- La data de **16.06.2017** executorul judecătoresc a încheiat **procesul-verbal privind primul termen al vânzării prin licitație publică** a imobilului din Mun. Tulcea.

S-a menționat în cuprinsul procesului-verbal faptul că la data și ora stabilite pentru vânzarea imobilului nu s-a prezentat niciun reprezentant al creditorilor și nici al debitorilor, aspect firesc cât timp debitorul ZA a fost înștiințat abia la data de 19.07.2017, iar debitoarea ZM nu a fost deloc înștiințată.

De asemenea, s-a menționat în respectivul proces-verbal faptul că nu a fost depusă nicio ofertă scrisă de cumpărare și nici nu s-a prezentat vreo persoană interesată, motive pentru care s-a stabilit reluarea procedurii de licitație, la un termen viitor când noul preț de pornire al licitației urma să fi în cuantum de 50% din prețul anterior.

Nu este deloc întâmplător faptul că nu s-a depus nicio ofertă scrisă și nici nu s-a prezentat vreo persoană interesată, în contextul în care, deși valoarea imobilului depășea suma de 250.000 lei, **prima publicație de vânzare nu a fost făcută într-un ziar de circulație națională și nici nu a fost publicată în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite.** Astfel, depășindu-se formal prima etapă, s-a putut crea cadrul pentru un nou termen la care prețul urma să fie scăzut.

- Prin **încheierea din data de 16.06.2017** executorul judecătoresc a fixat **al doilea termen** al vânzării prin licitație a imobilului în data de **07.07.2017**, termen la care noul preț de pornire a licitației urma să fie scăzut cu 25%, respectiv suma de **351.162 lei.**

În cuprinsul încheierii s-a menționat că aceasta se comunică creditorilor și debitorilor, fapt care nu s-a realizat, **nefiind identificată nicio dovadă de comunicare în acest sens**, în afara de cea adresată creditorului CMD, dar nu la adresa de corespondență solicitată, ci la adresa de domiciliu unde destinatarul nu a fost găsit.

- La aceeași data, executorul judecătoresc a emis **publicația de vânzare imobiliară nr. 2/16.06.2017**, cu privire la imobilul din Mun. Tulcea.

În schimb, această publicație de vânzare imobiliară a fost publicată în ziarul de circulație națională „România Liberă”- contrar art. 846 alin.(8) C.pr.civ., precum și în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silite.

Cu toate acestea, se mențin viciile de procedură, ca la cea dintâi publicație de vânzare imobiliară, respectiv inculpatul SA nu a comunicat publicația de vânzare nr. *** tuturor creditorilor și debitorilor; amintim că **debitorului ZA i-a fost comunicată doar prima publicație de vânzare abia la data de 19.07.2017, deși licitația se încheiase la data de 07.07.2017.**

În plus, nu există dovada afișării publicației de vânzare nr. *** la locul unde se află imobilul urmărit și nici procese-verbale încheiate de către executor cu privire la constatarea îndeplinirii formalităților privind afișarea publicației.

Art. 846 C.pr.civ. reglementează efectuarea licitației în sensul următor:

(1) Vânzarea la licitație se face în mod public. Ea începe prin citirea de către executor a publicației de vânzare și a ofertelor primite până la acea dată.

(2) Licitația se va ține separat pentru fiecare imobil.

(3) Dacă mai multe imobile înscrise în diferite cărți funciare sunt grevate cu aceeași ipotecă sau imobilul este compus din mai multe parcele, executorul judecătoresc va putea dispune, la cererea

debitorului sau a creditorului următor, ca vânzarea să se facă în același timp pentru mai multe imobile sau separat pentru fiecare parcelă în parte. Executorul judecătoresc va putea dispune ca vânzarea să se facă separat pentru o parte determinată din imobil, după efectuarea operațiunii de dezmembrare a imobilului în cartea funciară, dacă această parte nu este suficient individualizată.

(4) În cazul când imobilele sau parcelele se vând separat, ordinea vânzării lor va fi arătată de debitor, iar în lipsa unei asemenea mențiuni, va fi stabilită de executor.

(5) Executorul va oferi apoi spre vânzare imobilul, prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, potrivit art. 836 alin. (1), sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

(6) Dacă imobilul este grevat de vreun drept de uzufruct, uz, abitație sau servitute intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci, la primul termen de vânzare strigările vor începe de la prețul cel mai mare oferit sau, în lipsă, de la cel fixat în publicație, scăzut cu valoarea acestor drepturi socotită potrivit art. 837 alin. (2).

(7) Dacă din cauza existenței drepturilor arătate la alin. (6) nu s-a putut obține un preț suficient pentru acoperirea creanțelor ipotecare înscrise anterior, socotite după datele din cartea funciară, executorul judecătoresc va relua în aceeași zi licitația pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi; în acest caz, strigările vor începe de la prețul menționat în publicația de vânzare, fără scăderea arătată la alin. (6).

(8) În cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 30 de zile, pentru care se va face o nouă publicație, în condițiile art. 839, **cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală**. La acest termen, licitația va începe de la prețul de 75% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația. În conținutul publicației de vânzare întocmite pentru cel de-al doilea termen vor fi inserate, sub sancțiunea nulității, toate aceste mențiuni privind modul de stabilire a prețului de adjudecare a imobilului la al doilea termen.

(9) Dacă nici la a doua licitație imobilul nu a fost adjudecat, la cererea creditorului, executorul judecătoresc va putea stabili o nouă licitație, în condițiile prevăzute la alin. (8). La termenul stabilit la alin. (8), licitația va începe de la prețul de 50% din prețul de pornire al primei licitații. Dacă nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul va fi vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al acestei licitații. În conținutul publicației de vânzare întocmite pentru cel de-al treilea termen vor fi inserate, sub sancțiunea nulității, toate aceste mențiuni privind modul de stabilire a prețului de adjudecare a imobilului la al treilea termen.

(10) Executorul va ține o listă în care va trece numele persoanelor care au luat parte la licitație și sumele pe care le-au oferit.

(11) Executorul va declara adjudecatar persoana care, la termenul de licitație, a oferit prețul de vânzare cel mai mare ori, după caz, cel arătat la alin. (6) - (8).

(12) În toate cazurile, la preț egal, va fi preferat cel care are un drept de preempțiune asupra bunului urmărit.

Înainte de cel de-al **doilea termen** al vânzării prin licitație a imobilului stabilit pentru data de **07.07.2017**, au depus oferte scrise numiții AL și DIE.

Astfel, remarcăm la fila 470 din dosarul execuțional faptul că numitul **AL** a oferit suma de 141.000 lei, oferta fiind datată și înregistrată de către executorul judecătoresc SA la data de **05.07.2017**.

De asemenea, la fila 473 din dosarul de executare silită nr. 55/2015 regăsim oferta numitului DIE pentru suma de 142.000 lei, oferta fiind înregistrată de către executorul judecătoresc SA la data de **06.07.2017**.

- La data de **07.07.2017** executorul judecătoresc a încheiat **procesul-verbal privind al doilea termen al vânzării prin licitație publică** a imobilului din Mun. Tulcea.

S-a menționat în cuprinsul procesului-verbal faptul că la data și ora stabilite pentru vânzarea imobilului nu s-a prezentat niciun reprezentant al creditorilor și nici al debitorilor, aspect firesc cât timp debitorul ZA a fost înștiințat abia la data de 19.07.2017 (despre **raport evaluare; încheiere stabilire termen și preț licitație; publicație vânzare imobiliară termenul 1**), iar debitoarea ZM nu a fost deloc înștiințată.

În cuprinsul procesului-verbal s-a menționat faptul că au fost îndeplinite condițiile stipulate în art. 846 alin. (8) C.pr.civ., respectiv niciunul dintre ofertanți nu a oferit suma de 351.162, 75 lei – care reprezenta prețul de pornire a licitației (75% din valoarea de circulație a imobilului), astfel că bunul a fost vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații, respectiv numitului DIE care a oferit suma de 142.000 lei.

Nu putem să nu remarcăm totuși coincidențele necesare valorificării art. 846 alin. (8) C.pr.civ., respectiv faptul că **înainte** de termenul de licitație, ofertanții – **chiar doi** cum cere norma legală, **au oferit fix minimul legal**, în contextul în care 30% din prețul de pornire al primei licitații reprezenta 140,465.1, iar aceștia au oferit 141.000 lei, respectiv 142.000 lei.

Deducem, în mod logic, că sumele oferite nu au fost deloc întâmplătoare, participanții la licitație, după cum vom arăta mai departe, se cunoșteau - cel puțin din perspectiva unei relații profesionale, astfel că rezultatul licitației era previzibil.

Prin urmare, cel de-al doilea termen al licitației și ultimul, de altfel, s-a încheiat cu adjudecarea imobilului amplasat în mun. Tulcea de către numitul DIE, pentru suma oferită în cuantum de 142.000 lei.

Matematic vorbind, **imobilul care fusese evaluat la suma de de 468.217 lei, respectiv 104.761 euro, a fost vândut la o treime din valoarea sa, mai exact pentru suma de 142.000 lei, respectiv 31.771 euro.**

Potrivit înscrisurilor atașate la dosarul de executare silită nr. 55/2015, mai precis fila 480, inculpatul SAa comunicat procesul-verbal de licitație din data de 07.07.2017 debitorului ZA tot la data de 19.07.2017, acesta deplasându-se personal la domiciliul destinatarului care a semnat pentru primire.

Reiterăm faptul că la aceeași data **19.07.2017**, executorul judecătoresc a făcut dovada înmânării multor acte de procedură esențiale pentru debitori: raport de evaluare imobil din str. Ciurel nr. 1, mun. Tulcea, încheiere stabilire termen și preț licitație; publicație vânzare imobiliară termenul 1 și, în ultimă instanță, procesul-verbal de finalizare a licitației din data de 07.07.2017.

Remarcăm faptul că toate comunicările efectuate de către executorul judecătoresc prin intermediul factorilor poștali au avut ca rezultat ”destinatar absent”, însă, în unica ocazie în care acesta s-ar fi deplasat personal la adresa din mun. Tulcea, l-a găsit la domiciliu pe destinatar căruia i-a înmănat cele mai importante acte de executare silită efectuate împotriva sa.

Dincolo de faptul că înmânarea actelor a fost cu mult tardivă, punem la îndoială deplasarea fizică a executorului judecătoresc în acea ocazie singulară, la domiciliul debitorului, fiind mult mai plauzibilă explicația persoanei vătămate ZA - raportat la tot comportamentul executorului judecătoresc descris mai sus, că i-au fost înmănate mai multe acte când se afla la acesta în biroul profesional, după ce a aflat că imobilul a fost vândut prin licitație publică.

Înșuși **inculpatul SA admite această ipoteză** cu prilejul audierii sale, în calitate de inculpat, ocazie cu care a precizat următoarele:

” Cu privire la referirea persoanelor vătămate potrivit cu care nu li s-au comunicat actele de executare pe întregul parcurs al executării, doresc să menționez că **persoana vătămată ZA a ridicat personal de la biroul meu**, conform dovezilor existente la dosar, actele de procedură întocmite de mine, fiind în termenul legal de contestare al acestora.

La întrebarea procurorului: de fiecare dată așa s-a procedat în legătura cu, comunicarea actelor de procedură ?

Răspuns: **da, de fiecare dată.**

Doresc să menționez că procedura de comunicare s-a făcut prin intermediul Poștei Române, iar **în luna iulie 2017 partea vătămată ZA a ridicat din biroul meu personal o serie de acte de procedură**, moment în care era în termenul legal de contestare al acestora.

La întrebarea procurorului: cum s-a desfășurat procedura de comunicare a actelor de procedură cu privire la debitoarea ZM?

Răspuns: **unele acte** i-au fost remise prin intermediul poștei române, aceasta nu s-a prezentat niciodată la mine la birou, iar **ultimul act de executare comunicat personal de către mine** a fost reprezentat de **încheierea privind încetarea executării silite**, act pe care l-am comunicat la adresa acesteia - str. Gării, în data de **25.06.2018**.”

- La data de **14.07.2017**, executorul judecătoresc a încheiat **actul de adjudecare**, act ce a constituit act de proprietate pentru adjudecatorul DIE, pentru imobilul situat în mun. Tulcea, jud. Tulcea.
- Prin **procesul-verbal** din data de **14.07.2017**, inculpatul a fixat un termen de 10 zile, respectiv data de 25.07.2017, până la care creditorii trebuiau să depună titlurile de creanță în vederea distribuirii sumei rezultate din vânzarea bunului urmărit.

Cât privește reglementarea acestei proceduri, Codul de procedură civilă (versiunea legislativă aferentă perioadei iulie 2017) prevede următoarele:

Distribuirea sumei rezultate din vânzarea bunurilor urmărite

ART. 869

Termenul de depunere a titlurilor de creanță

(1) Dacă există mai mulți **creditori urmăritori sau intervenienți**, suma rezultată din vânzare se distribuie acestora potrivit ordinii de preferință prevăzute la art. 865 - 868.

(2) În acest scop, după depunerea sau consemnarea sumei rezultate din vânzare, executorul va fixa de urgență un termen de 10 zile pentru depunerea titlurilor de creanță.

(3) **Debitorul, creditorii urmăritori, organele fiscale locale, administratorii-sechestru, adjudecatorul și titularii drepturilor și sarcinilor stinse prin adjudecare**, despre care executorul a luat cunoștință în condițiile art. 741 ori art. 836 alin. (2), **vor fi înștiințați din oficiu despre fixarea acestui termen**, potrivit dispozițiilor privitoare la comunicarea și înmânarea citațiilor.

(4) Termenul se va afișa la sediul executorului judecătoresc și la cel al instanței de executare cu cel puțin 5 zile înainte de termenul fixat pentru depunerea titlurilor de creanță. **Afișarea va fi constatată printr-un proces-verbal care se va depune la dosar.**

(5) După expirarea termenului arătat la alin. (4), niciun creditor nu va mai putea lua parte la distribuirea sumei obținute din urmărire.

ART. 691

Termenul de intervenție

(1) Dacă prin lege nu se dispune altfel, intervenția poate fi făcută, sub sancțiunea prevăzută la art. 696, **până la termenul stabilit de către executor pentru valorificarea, în oricare dintre modalitățile prevăzute de lege ori convenite de părți, a bunurilor mobile sau imobile urmărite.**

(2) Cu toate acestea, creditorii care au un drept real de garanție asupra bunurilor urmărite și care este conservat în condițiile prevăzute de lege, creditorii care au creanțe având ca obiect venituri datorate bugetului general consolidat sau bugetului Uniunii Europene, precum și **alți creditori privilegiați care intervin în cursul urmăririi silite au dreptul să participe la distribuire după rangul conferit de dreptul lor de preferință, chiar dacă cererea de intervenție a fost făcută după expirarea termenului stabilit potrivit alin. (1), dacă și-au depus titlurile de creanță în termenul prevăzut la art. 869 alin. (2), în vederea întocmirii proiectului de distribuire a sumei rezultate din urmărire.** Dispozițiile art. 866 rămân aplicabile.

ART. 692

Procedura. Intervenția altor creditori

(1) **Cererea de intervenție** trebuie să fie făcută cu respectarea cerințelor prevăzute la art. 664, indicându-se în mod expres dacă creanța este certă, lichidă și exigibilă, precum și dacă este garantată sau negarantată, în tot ori în parte, privilegiată sau chirografară, după caz. În cazul în care creditorul a cerut sau a obținut luarea unor măsuri asigurătorii asupra bunurilor debitorului, se va face mențiune și despre acest lucru, indicându-se bunurile pentru care s-a cerut luarea acestor măsuri.

(2) **Cererea se depune la executorul judecătoresc, împreună cu copii certificate de pe documentele justificative**, precum și de pe procesul-verbal de constatare a aplicării măsurii asigurătorii, dacă este cazul. În situația în care se reclamă creanțe bănești rezultate din înscrierile contabile făcute în registre ținute cu respectarea condițiilor prevăzute de lege, cererea va fi însoțită, sub sancțiunea inadmisibilității, de un extras de pe înscrierile care cuprind aceste sume, legalizate de un notar public.

(3) **După înregistrarea cererii, executorul judecătoresc o va înainta de îndată instanței de executare competente**, împreună cu toate documentele justificative, dispozițiile art. 665 și 666 aplicându-se în mod corespunzător. Până la soluționarea cererii de intervenție, instanța poate suspenda eliberarea sau distribuirea de sume obținute din valorificarea bunurilor debitorului. Instanța poate obliga creditorul intervenient la plata unei cauțiuni. Dispozițiile art. 719 alin. (7) și (8) se aplică în mod corespunzător.

(4) Instanța soluționează cererea în camera de consiliu, fără citarea părților, dispozițiile art. 666 aplicându-se în mod corespunzător. Dacă creditorii care au formulat cerere de intervenție nu au titlu executoriu, instanța va convoca în camera de consiliu, de urgență și în termen scurt, debitorul și creditorii care nu au titlu executoriu, pentru recunoașterea de către debitor a creanțelor, dispunând totodată comunicarea către debitor a copiilor de pe cererile de intervenție și de pe documentele justificative.

(5) La termenul fixat de instanță, debitorul trebuie să declare dacă înțelege să recunoască, în tot sau în parte, creanțele pentru care a avut loc intervenția. Dacă debitorul nu se înfățișează, se consideră că recunoaște toate creanțele reclamate prin cererile de intervenție.

(6) Dacă debitorul contestă, în tot sau în parte, creanțele reclamate, creditorii intervenienți ale căror creanțe au fost contestate au dreptul să solicite instanței, cu plata prealabilă a cauțiunii prevăzute la art. 719 alin. (2), să dispună executorului judecătoresc ca sumele reclamate să fie puse deoparte, dacă, în termen de 5 zile de la data când a avut loc convocarea prevăzută la alin. (4), aceștia vor face dovada că au introdus acțiune în justiție în scopul obținerii titlului executoriu. Până la expirarea acestui termen, eliberarea sau, după caz, distribuirea acestor sume, dacă este cazul, se suspendă de drept, iar după împlinirea termenului instanța va decide asupra suspendării, în condițiile alin. (3), până la soluționarea litigiului printr-o hotărâre definitivă. În acest din urmă caz, aceste sume vor fi consemnate până la soluționarea litigiului printr-o hotărâre definitivă, cu excepția situației în care ar fi pretinse de alți creditori în rang util.

ART. 693

Înștiințarea creditorului urmăritor și a debitorului

(1) Odată cu sesizarea instanței de executare, potrivit art. 692 alin. (3), executorul judecătoresc va comunica o copie de pe cererea de intervenție și de pe documentele justificative creditorului urmăritor, iar după soluționarea cererii de intervenție, și o copie certificată de pe încheierea de încuviințare a acesteia.

(2) Dacă cererea de intervenție a fost încuviințată, executorul îl va înștiința și pe debitor, dispozițiile art. 667 aplicându-se în mod corespunzător.

ART. 874

Întocmirea proiectului de distribuire

(1) În termen de 5 zile de la expirarea termenului pentru depunerea titlurilor de creanță, executorul va întocmi proiectul de distribuire a sumelor, potrivit ordinii de preferință prevăzute la art. 865 - 868, iar **dacă printre creditorii urmăritori și intervenienți se află și creditori care au intervenit tardiv, după expirarea termenului prevăzut la art. 691**, creanțele acestora vor fi alocate asupra părții din suma rămasă după îndeplinirea drepturilor creditorilor urmăritori și a celor care au intervenit în timp util.

Analizând înscrisurile de la dosarul de executare silită nr. 55/ 2015, constatăm faptul că anterior valorificării imobilului debitorilor, din mun. Tulcea nu a existat nicio cerere de intervenție a vreunui alt creditor, singurii creditori urmăritori în procedura de executare silită rămânând soții CMD și CI.

Identificăm, totuși, la fila 216 din dosarul de executare silită **adresa nr. ***** din data de **08.11.2016** emisă de B.E.J.”VI și VM”, prin care s-a solicitat să se ia act de înscrierea la distribuția prețului rezultat din vânzarea la licitație a bunurilor imobile, proprietatea debitorului ZA, până la concurența sumei de 5230 lei (sumă care reprezenta creanța creditoarei SC MA SRL).

Această adresă nu respectă exigențele normative privind intervenția altor creditori.

Cu toate acestea, la distribuirea prețului rezultat din vânzarea la licitație a imobilului debitorilor ZA și ZM s-au înscris, **după adjudecarea imobilului respectiv**, în intervalul 14.07.2017

– 19.07.2017, creditorii care nu au fost creditorii urmăritori – titularii/inițiatorii ai procedurii de executare silită și nici creditorii intervenienți, respectiv:

1. B.E.J.A”VI și VM” - pentru suma de 412 lei care reprezintă cheltuieli de executare din dosarul de executare nr. 789/2015 al B.E.J.A”VI și VM”. (adresa nr. *** din 14.07.2017)
2. B.E.J.A”VI și VM” - pentru suma de 730 lei care reprezintă cheltuieli de executare din dosarul de executare nr. 42/2016 al B.E.J.A”VI și VM”. (adresa nr. *** din 14.07.2017)
3. B.E.J.A”VI și VM” - pentru suma de 981 lei care reprezintă contravaloare debit și cheltuieli de executare din dosarul de executare nr. 789/2015 al B.E.J.A”VI și VM”. (adresa nr. *** din 19.07.2017).

Pe de altă parte remarcăm faptul că, potrivit art. 869 alin. (4) C.pr.civ., termenul de depunere a titlurilor de creanță la sediul executorului judecătoresc și la cel al instanței de executare cu cel puțin 5 zile înainte de termenul fixat pentru depunerea titlurilor de creanță. Afișarea va fi constatată printr-un proces-verbal care se va depune la dosar.

Din înscrisurile aflate la dosarul de executare silită reiese că executorul judecătoresc nu a constatat prin proces-verbal afișarea la sediul Judecătoriei Tulcea. (filele 493 și 494 denotă comunicarea către sieși a înscrisului intitulat” înștiințare depunere titluri de creanță” ceea ce era facil, spre deosebire de afișarea la sediul instanței de executare, pe care a omis-o).

De asemenea, remarcăm faptul că potrivit 869 alin. (3) C.pr.civ. (3) debitorul, creditorii urmăritori, organele fiscale locale, administratorii-sechestru, adjudecatarul și titularii drepturilor și sarcinilor stinse prin adjudecare, despre care executorul a luat cunoștință în condițiile art. 741 ori art. 836 alin. (2), vor fi înștiințați din oficiu despre fixarea termenului, potrivit dispozițiilor privitoare la comunicarea și înmânarea citațiilor.

Cu toate acestea, potrivit dovezilor de comunicare de la dosarul de executare, B.E.J.A”VI și VM” i-a fost înmănat înscrisul intitulat” înștiințare depunere titluri de creanță” în data de **18.07.2017** numitei VM, **desi B.E.J.A”VI și VM” s-a înscris la distribuirea prețului încă din data de 14.07.2017**, așa cum am arătat mai sus, exact în ziua în care acesta a fost fixat.

Cât privește comunicarea aceluiași act de procedură debitorilor ZA și ZM, celui din dintâi i s-ar fi comunicat personal în data de 19.07.2017 la adresa din str. Ciurel nr. 1, mun. Tulcea, chiar de către executorul judecătoresc, iar celui din urmă la data de 18.07.2017 - la adresa din mun. Tulcea, **unde destinatarul nu a fost găsit.**

Precizăm că potrivit datelor furnizate de D.E.P.A.B.D. debitoarea ZM avea domiciliul legal la adresa din mun. Tulcea (până în data de 02.04.2019).

- La data de **25.07.2017**, executorul judecătoresc a încheiat **proiectul de distribuire a prețului** obținut în urma vânzării locuinței debitorilor ZA și ZM.

Din prețul de **142.000 lei** obținut în urma vânzării imobilului, s-au alocat sume pentru acoperirea:

- cheltuielilor de executare în quantum total de **14.875,68 lei**;
- creanței creditorilor urmăritori CN și CLI (în baza titlului executoriu reprezentat de Sentința civilă nr. 356/06.02.2015) în quantum de **2000 lei**;
- cheltuielilor de executare solicitate de B.E.J.A”VI și VM”, în referire la alte dosare de executare silită, în quantum total de **1.142 lei**;
- creanței creditorilor CMD și CI, în speță **suma de 3500 euro, respectiv 15.969,80 lei**, pentru recuperarea căreia s-a inițiat procedura de executare silită din prezenta cauză, înregistrată sub nr. 55/2015 de către B.E.J. SA;
- creanței bugetare în quantum de **509,31 lei** reprezentând creanța creditorului urmăritor Serviciul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Tulcea;

În urma distribuirii sumelor de mai sus, debitorilor ZA și ZM li se cuvenea diferența rămasă, respectiv suma de **107.503, 21 lei**.

Remarcăm faptul că la dosarul de executare silită nu există niciun înscris privitor la creanța *creditorilor urmăritori* Constantin Nicolae și Constantin Luminița Ionela (în baza titlului executoriu reprezentat de Sentința civilă nr. 356/06.02.2015) în quantum de 2000 lei, implicit nicio cerere de intervenție și nici titlul executoriu invocat.

La dosarul de executare silită regăsim, la fila 529, dovada de înmânare din data de 27.07.2017 a proiectului de distribuire a prețului către debitorul ZA, acesta semnând pentru primirea actului.

Cu privire **la debitoarea ZM nu s-a identificat dovada de comunicare** a aceluiași act de procedură.

Nefiind formulate obiecțiuni scrise, proiectul de distribuire a prețului a devenit definitiv.

- Pe cale de consecință, prin **încheierea nr. 55/25.06.2018** s-a dispus de către executorul judecătoresc SA **încetarea executării silite pornite** la cererea creditorilor CMD și CI împotriva debitorilor ZA și ZM.

Pe parcursul urmăririi penale, procurorul a procedat la audierea următorilor martori: Martorul CMD a declarat următoarele aspecte relevante:

” Îmi amintesc că în anul 2014 eu și soția mea am încheiat un contract de împrumut cu soții Z, cărora le-am împrumutat suma de 3500 de euro.

Îmi amintesc faptul că la acel moment înțelegerea noastră, a părților, a fost să ne fie garantată restituirea împrumutului cu un teren amplasat în loc. Tudor Vladimirescu, ce aparținea soților Z. Am fost de acord cu chestiunea aceasta.

Suma împrumutată trebuia să fie restituită până în octombrie 2014, dar soții Z nu și-au respectat obligația și atunci am apelat la executorul judecătoresc ȘA.

Astfel că am formulat o cerere de executare silită împotriva celor doi debitori și l-am însărcinat pe acel executor să ne recupereze acea sumă de bani. **După ce am depus cererea respectivă la biroul dânsului, prin intermediul avocatului, eu nu mai cunosc alte aspecte procedurale.** (...)

Dânsul a urmat procedurile sale, îmi amintesc că am primit un exemplar al contractului de împrumut cu ipotecă imobiliară, prin plic, la adresa de domiciliu. Un fel de notificare. **Nu îmi amintesc să mai fi primit alte hârtii, acte de la biroul dânsului.**

Nu am găsit în cutia poștală nicio înștiințare pentru a mă prezenta la biroului dânsului în anume zile pentru a mi se comunica acte de procedură.

Periodic, eu am fost cu soția mea în vizită, la copii, stabiliți în străinătate pentru perioade diferite de timp, chiar și de câteva luni, dar am rugat un vecin să îmi verifice constant cutia poștală, iar acel vecin îmi spunea că a găsit în cutia poștală doar facturi, nu și alte înscrisuri.

Îmi amintesc că am fost o singură dată cu soția mea la biroul dânsului, mi-a comunicat telefonic să mă prezint. Cu acea ocazie, l-am întâlnit în biroul dânsului și pe ZA. Atunci, cu acel prilej, executorul judecătoresc doar a vorbit cu noi, nu ne-a înmânat documente, nu am semnat nimic.(...)

Abia la finalul procedurii ne-a chemat la birou să semnăm niște hârtii, nu mai știu ce anume, dar apoi am mers la CEC și am ridicat banii ce ni se cuveneau cu acele hârtii.

Eu nu știu ce a făcut dumnealui în tot acel interval de timp, eu nu i-am cerut niciodată pe parcursul acelor ani să facă ceva anume, să meargă într-o direcție sau în altă.

Nu puteam eu să îl conving pe dânsul să liciteze un alt imobil sau mai știu eu ce.

După ce ne-am ridicat banii, eu nu mai cunosc ce anume s-a întâmplat mai departe.

Revin și arăt că o dată m-a sunat executorul judecătoresc să îmi comunice că se va licita un imobil din Tulcea, de-al soților Z. Am realizat că era vorba despre un alt imobil decât cel din contractul de împrumut, dar am apreciat că el este în măsură să decidă, că el cunoaște legislația. Eu am mers pe încredere că el este executor judecătoresc și că știe ce face.”

La rândul ei, **martora CI a declarat următoarele:**

„În intervalul de 2015 -2018 până când am recuperat efectiv banii nu am cunoscut exact ce se întâmplă.

Îmi amintesc că am fost o dată la dânsul la birou, să mă interesez, pentru că trecea timpul și **nu primisem nicio veste din partea lui** și atunci mi-a spus că acel teren din loc. Tudor Vladimirescu nu se vinde. Doar eu am fost atunci la biroul dânsului, fără soțul meu. Numitul ZA nu era acolo.

Atunci, cu acel prilej, tot executorul mi-a spus că o să vadă ce alte proprietăți mai are ZA și dacă se încadrează.

Niciodată acel executor nu mi-a spus că intenționează să execute silit acel imobil tip vilă din mun. Tulcea. **Nici nu m-am gândit la chestiunea asta că mi-am imaginat că acea vilă e mult mai valoroasă decât suma ce ne-o datora nouă.** (...)

În perioada în care eu și soțul meu mergeam la copiii noștri, în vizită, o vecină se ocupa de corespondența noastră. Din câte îmi amintesc, în tot acel interval de timp 2015-2018, **nu am primit acte emise de BEJ SA, cu excepția unora de la finalul procedurii** prin care ni se spunea cum s-a distribuit suma obținută pe casa vândută la licitație publică. Nu îmi amintesc prețul de vânzare sau ce sumă i-a rămas lui ZA.

Îmi amintesc că **domnul executor ne-a chemat o singură dată la birou, tot la final, ca să ne dea niște hârtii pentru a ne ridica banii de la CEC.** În rest, nu îmi amintesc ca acesta să ne fi chemat la birou pentru a ne înmâna diferite acte sau pentru a semna ceva anume.”

Observăm, așadar, că declarațiile concordante ale celor doi martori creditori atestă îndeplinirea defectuoasă a atribuțiilor de serviciu ale inculpatului ȘA, dincolo de procedura de comunicare deficitară și, în marea ei parte, absentă, a actelor întocmite în cadrul dosarului de executare silită nr. 55/2015, remarcându-se astfel și o abordare complet discreționară a inculpatului în urmărirea și executarea silită a locuinței debitorilor, imobil care nu fusese ipotecat și astfel nu avea întâietate în această procedură de executare silită, dar și a cărui valoare era complet disproporționată de valoarea creanței creditorilor.

Însăși creditoarea CI a arătat indignare față de opțiunea executorului judecătoresc de a proceda la vânzarea imobilului din Mun. Tulcea.

Chiar dacă am admite ipoteza invocată de către martora CI conform căreia terenul ipotecat din loc. Tudor Vladimirescu nu era atractiv, nefiind persoane interesate de achiziționarea acestuia, apreciem că dispozițiilor Codului Civil privind discuțiunea bunurilor ipotecate - art. 2478 C.civ., precum și ale Codului de procedură civilă privind urmărirea bunurilor ipotecate – art. 817 C.pr.civ. și vânzarea la licitație publică – art. 829 C.pr.civ. și urm. erau imperative și trebuiau respectate și îndeplinite de către executorul judecătoresc ȘA.

Normele menționate impuneau executorului judecătoresc, **investit de către creditori să recupereze creanța**, să depună diligențe pentru valorificarea cu prioritate a terenului asupra căruia se instituisse ipoteca imobiliară de rang I și numai în situația în care aceasta nu era îndeplătoare, se putea proceda la urmărirea silită a altor imobile neipotecate.

Art. 817 alin. (4) C.pr.civ prevede:

(4) Creditorul ipotecar nu poate cere scoaterea la vânzare silită a bunurilor neipotecate ale debitorului său decât în cazul în care urmărirea silită a bunurilor imobile ipotecate nu a condus la îndeplinirea creditorului ipotecar în limita sumelor totale datorate.

Art. 2478 C. civ. stipulează:

Creditorul nu poate urmări în același timp vânzarea imobilelor care nu sunt ipotecate decât în cazul când bunurile care îi sunt ipotecate nu sunt suficiente pentru plata creanței sale.

Art. 2479 C.civ. prevede faptul că urmărirea silită se face cu respectarea dispozițiilor Codului de procedură civilă.

Este adevărat că normele menționate mai sus, în mod formal, fac referire la obligațiile legale ale creditorului, dar, având în vedere că prerogativele acestuia au fost transferate executorului judecătoresc, prin încuviințarea executării silite, executorul judecătoresc este singurul abilitat să recurgă la toate **modalitățile prevăzute de lege** în vederea realizării drepturilor creditorilor, în procedura specială a executării silite astfel cum este ea reglementată de Codul de procedură civilă.

Apreciem faptul că inculpatul ȘA, deși a îndeplinit câteva formalități de urmărire silită a terenului ce făcea obiectul ipotecii, respectiv a notat în cartea funciară a imobilului cu pricina somația de executare și a procedat la evaluarea acestuia, aceste singure acte au fost insuficiente pentru a denota faptul că intenția sa reală a fost în sensul valorificării aceluși teren, câtă vreme, așa cum am arătat mai sus, întreaga procedură a fost defectuoasă.

Punctăm faptul că **terenul în suprafață de 1382 mp teren arabil, situat în intravilanul localității Tudor Vladimirescu, județ Tulcea, cu nr. cadastral ***, înscris în Cartea Funciară nr. *** Tulcea, asupra căruia fusese constituită ipotecă imobiliară de rang I, nu a fost scos niciodată la vânzare, nu s-a efectuat publicitatea vânzării acestuia și automat nu s-a organizat vânzarea prin licitație publică a acestuia, deși valoarea sa, respectiv 7100 euro era îndeplătoare pentru acoperirea creanței de 3500 euro, precum și a cheltuielilor de executare.**

Arătăm faptul că toate actele de procedură prealabile vânzării prin licitație a imobilului din mun. Tulcea arătau în preambul faptul că se urmăresc **o creanță în cuantum de 3500 euro și**

cheltuieli de executare în cuantum de 6085, 98 lei (la nivelul datei de 07.07.2017 când a avut loc adjudecarea imobilului respectiv), sume care indiscutabil se încadrau în valoarea terenului ipotecat.

Ba mai mult decât atât, inclusiv cheltuielile de executare de la finalul procedurii, cuantificate la suma de **14.875,68 lei, respectiv 3263 euro** puteau fi acoperite de valoarea aceluia teren.

Cronologic vorbind, executorul judecătoresc nu poate anticipa ce alți creditori vor interveni pe parcursul procedurii de executare silită ai aceluiași debitor, prin urmare el nu poate urmări silit și valorifica prin vânzare un imobil de o valoare considerabilă - când există alte imobile îndestulătoare, în considerarea unor intenții viitoare, necunoscute.

Am arătat mai sus faptul că, deși nu a respectat procedura de intervenție a altor creditori, executorul judecătoresc a inclus la distribuirea prețului obținut prin vânzarea imobilului și alți creditori (persoane fizice, alți executori judecătorești, instituții publice), însă **aceștia au intervenit când imobilul fusese deja vândut, prin urmare creanțele lor nu au influențat alegerea imobilului ce a fost executat silit.**

Vânzarea imobilului care reprezenta însăși locuința debitorilor a asigurat executorului judecătoresc recuperarea rapidă și completă a cheltuielilor de executare ce s-au ridicat la o sumă considerabilă, după cum am arătat mai sus.

În cauză **au fost audiați în calitate de martori și ce doi participanți la licitație, în speță numiții AL și DE.**

Astfel, **martorul AL** a arătat că:

„La vremea respectivă, am avut un plan de afaceri și la sfatul nașului meu, în prezent decedat, am căutat un spațiu pentru concretizarea aceluia plan.

Am identificat anunțul cu pricina, nu îmi amintesc în ce ziar anume, astfel că am plătit garanția de participare la licitație, nu îmi amintesc cuantumul acesteia, posibil suma de 30.000 lei. Ulterior am formulat o cerere scrisă în atenția executorului judecătoresc SA pentru a mă înscrie la respectivă licitație și am atașat și dovada de plată a garanției.

Subliniez faptul că nu am nicio legătură de prietenie sau de altă natură cu executorul judecătoresc SA, abia atunci l-am cunoscut prima oară.

În ziua în care s-a organizat licitația aceluia imobil, m-am prezentat la sediul executorului și am constatat că mai era încă o persoană participantă, pe care o cunoșteam, **respectiv chiar șeful meu – DIE** cu care discutasem anterior despre această oportunitate și m-a frapat prezența dânsului acolo.

Îmi amintesc faptul că eu am oferit suma de 141.000 lei, iar șeful meu a oferit mai mult decât mine, nu pot spune cu exactitate cât anume, dar simplul fapt că acesta a participat la acea licitație, deși eu îi prezentasem ideea mea de afacere, și cunoscându-i potența financiară, net superioară față de a mea, m-au determinat să mă retrag din licitație.

Eu am dorit să accesez fonduri europene sau să obțin un credit pentru a deschide în acel imobil o spălătorie de haine, fondurile bănești fiind pentru dotări. **Acest imobil era valoros, comparativ cu suma pentru care s-a licitat.**

Cunosc faptul că acel imobil nu era finalizat. Primul nivel era în stadiul de „gri”- pereți, ușă, fereastră, grinzi, stâlpi de susținere.

Nivelurile superioare erau „la roșu”. Existau pereți, dar fără geamuri și acoperiș. Cu toate acestea, **locația imobilului era bună, mai ales pentru ceea ce gândisem eu, era accesibilă, avea utilități**, mai puțin racordul la gaze. De aceea discutasem cu șeful meu – DE despre acel imobil, în ideea în care l-as fi achiziționat, doream să îl racordez la gaze, prin intermediul societății la care sunt angajat și în cadrul căreia numitul DE deține funcția de Director General.

Îmi amintesc faptul că am vizionat imobilul, să văd despre ce e vorba și am observat că totuși cineva locuia acolo, am remarcat rufe puse la uscat și prezenta unui bărbat. Acest lucru mi-a dat de gândit pentru că nașul meu m-a sfătuit să nu achiziționez un imobil care face obiectul unui litigiu sau care ar implica evacuarea unor persoane, nefiind moral din partea mea.

După ce s-a ținut licitația am aflat că acel bărbat pe care îl observasem la imobilul din str. Ciurel nr. 1 era chiar proprietarul, lucru pe care l-am aflat pur întâmplător, într-o discuție purtată cu cineva ulterior.

Apreciez că acel imobil ar fi valorat aproximativ 50.000 de euro. Dacă ar fi fost acoperit cu siguranță ar fi valorat cu mult mai mult. **Este amplasat la aproximativ 5-10 minute de centrul orașului, o zonă destul de bună.**

Cunosc faptul că, în prezent, imobilul este în același stadiu. Nu cunosc intențiile șefului meu cu privire la acel imobil.”

De asemenea, **martorul DIE** a arătat următoarele:

„În anul 2017 am aflat din ziare despre organizarea licitației publice a imobilului situat mun. Tulcea (...)

Am achitat garanția respectivă, în jurul de 35.000 lei (...)

Cu câteva zile înainte de organizarea licitației, în luna iulie a anului 2017, m-am dus la imobilul de pe str. Ciurel nr 1, mun. Tulcea să văd despre ce este vorba, să îl vizionez, prilej cu care l-am cunoscut cu domnul Z care locuia în acel imobil, la parter, la momentul respectiv.

Am dedus că respectivul locuiește acolo întrucât doar în acea zonă a imobilului erau geamuri, perdele și alte detalii care conduceau la ideea că cineva, în speță dumnealui, locuia acolo.

El știa de această licitație, dar nu mi-a permis accesul în imobil, nici măcar în curte, am observat că avea și un animal de pază, un câine lup.

Adaug faptul că acel imobil avea la parter patru apartamente, mai degrabă garsoniere, din care doar două aveau geamuri și uși. Acolo locuia numitul ZA. (...)

Eu am achiziționat acel imobil cu intenția de a mă asocia cu un constructor – Florin, și de a transforma acel imobil într-o pensiune de vacanță sau motel cu 12 garsoniere, având ca potențiali clienți muncitorii de pe Șantierul Naval, predominant vietnamezi. Practic, era un plan de afaceri. (...)

Imobilul este situat într-un cartier de case bătrânești, cu străzi înguste, **aflându-se într-o zonă istorică**, la o distanță de circa 2 km de centrul orașului.

Imobilul era alimentat cu energie electrică, avea apă curentă și canalizare dar nu era racordat la canalizare. (...)

Revenind la procedura de organizare a licitației, în ziua respectivă îmi amintesc că m-am prezentat la sediul executorului judecătoresc, locație în care **l-am întâlnit pe un alt ofertant, respectiv pe numitul AL, tot angajat în compania în care lucrez eu, pot spune că îmi era subaltern și m-a surprins prezența aceluia acolo.** (...)

Nu îmi amintesc cum anume, știu că am citit un extras de carte funciară, o schiță a bunului imobil, autorizațiile acelea succesive, un plan de amplasament în zonă, inclusiv un raport de evaluare a imobilului; îmi amintesc că imobilul era evaluat la peste 100.000 euro.

Cred că de la proiectanta imobilului - dna arhitect Arhire am primit un set de acte - proiectul instalațiilor sanitare, proiectul tehnic și de rezistență.

Menționez că în decembrie 2020 am vândut imobilul din unei firme cu specific în construcții, administrată de un anume F; firma are sediul în Murighiol. Prețul obținut a fost de 65.000 de euro. (...)

În vara anului 2018 am înțeles de la **ZA faptul că a plecat în Germania și mi-a propus să cumpere înapoi imobilul, a făcut anumite scene încât mi-a speriat și fata.** Eu i-am spus că în afara de prețul plătit la licitație am investit și alți bani acolo și i-am propus să ne înțelegem la preț, nu mai știu exact dacă ne-am înțeles asupra unui sume de bani, cert e că eu acceptasem și plata în rate, știind că el lucrează în Germania și i-am dat termen 31.12.2018 pentru a achita prima rată.

Eu l-am înțeles, acesta a făcut o scenă de genul că plângea, își smulgea părul. Numitul ZA nu a revenit cu banii, însă m-a mai sunat de câteva ori să mă întrebe dacă am vândut imobilul. Aceste telefoane au fost în anul 2018.”

Cu prilejul audierii în calitate de suspect, executorul judecătoresc SA a uzat de dreptul la tăcere.

Fiind audiat în calitate de inculpat, numitul SA a invocat faptul că a respectat procedura de comunicare a actelor întocmite în exercitarea atribuțiilor sale de serviciu, că a respectat formalitățile de publicitate privind vânzarea imobilului din str. Ciurel nr. 1, mun. Tulcea și că executarea silită a acestui imobil s-a datorat cuantumului total al creanțelor pe care trebuia să le acopere.

Apreciem că apărările inculpatului SA sunt nefondate având în vedere toată argumentația expusă mai sus, inclusiv normele legislative menționate care impuneau o cu totul altă conduită din partea acestuia în exercitarea profesiei sale, conduită abuzivă, în sensul art. 297 alin. (1) C.pen. care s-a finalizat cu vătămarea atât materială, cât și morală, îndeosebi, a persoanelor vătamate ZA și ZM.

Cu prilejul audierii sale, **persoana vătămată ZA** a precizat: „**Menționez că am fost prejudiciat cu o sumă foarte mare. Familia mea s-a dezintegrat datorită acestei pierderi, datorită acestei executări silite. Am rămas cu sechele.**”

Din înscrisurile medicale depuse la dosar, reiese că numitul **ZA** a suferit o **tulburare depresivă reactivă, aflându-se în tratament cronic psihiatric** începând cu data de 18.09.2017.

Inclusiv persoana vătămată **ZM** a menționat „Menționez că în urma executării silite am avut de suferit întreaga familie, în sensul că **soțul meu s-a îmbolnăvit neuropsihic, relațiile de familie sau deteriorat, astfel că în luna decembrie 2019 am fost nevoită să înaintez actele de divorț. Totodată cei doi copii au fost afectați din punct de vedere emoțional și nu în ultimul rând eu, personal, am suferit mai multe afecțiuni cauzate de stres.**”

Cât privește **vătămarea materială** este lesne de înțeles că aceasta a existat, atât timp cât **locuința debitorilor** evaluată la suma de 104.761 euro a fost adjudecată pentru mai puțin de o treime din valoarea acesteia – 142.000 lei (aproximativ 31,838 euro), debitorilor rămânându-le suma de 107.503, 21 lei.

Reamintim faptul că adjudecătorul DIE a revândut imobilul, obținând suma de 65.000 euro, prin urmare un profit considerabil față de prețul achitat în urma licitației.

Inculpatul SA nu a recunoscut comiterea faptei.

Având în vedere probatoriul administrat, constatăm și faptul că infracțiunea de înșelăciune, prev. de art. 244 alin. (1) și (2) C.pen., astfel cum a fost ea sesizată de către persoanele vătămate ZA și ZM, nu subzistă, neexistând probe care să conducă la existența acesteia, sens în care se va dispune clasarea cauzei având ca obiect cercetarea executorului judecătoresc SA sub aspectul comiterii infracțiunii de înșelăciune, prev. de art. 244 alin. (1) și (2) C.pen., întrucât fapta nu există.

Corelativ, nici presupusa participație la această infracțiune a creditorilor CMD și CI nu se confirmă, motiv pentru care se va dispune și soluția de clasare a cauzei având ca obiect cercetarea numiților CMD și CI sub aspectul săvârșirii infracțiunii de complicitate la înșelăciune, prev. de art. 48 C.pen. rap. la art. 244 alin. (1) și (2) C.pen., întrucât fapta nu există.

De asemenea, având în vedere probele administrate, nu reiese faptul că cei doi creditori au avut vreo participație la infracțiunea de abuz în serviciu reținută în sarcina executorului judecătoresc ȘA, sens în care se va dispune clasarea cauzei având ca obiect cercetarea numiților CMD și CI sub aspectul săvârșirii infracțiunii de complicitate la abuz în serviciu, prev. de art. 48 C.pen. rap. la art. 297 alin.(1) C.pen., cu aplic. art. 35 alin. (1) C.pen., întrucât fapta nu există.

III. În drept

Fapta inculpatului SA constând în aceea că: în baza aceleiași rezoluții infracționale, în perioada noiembrie 2015- iunie 2018, în exercitarea atribuțiilor de serviciu, a efectuat defectuos, cu încălcarea dispozițiilor Codului Civil privind discuțiunea bunurilor ipotecate - art. 2478 C.civ., precum și ale Codului de procedură civilă privind urmărirea bunurilor ipotecate – art. 817 C.pr.civ. și vânzarea la licitație publică – art. 829 C.pr.civ. și urm., multiple acte de executare în cadrul dosarului de executare silită nr. 55/2015 deschis la BEJ SA în baza cererii creditorilor CMD și CI formulate împotriva debitorilor ZA și ZM, întemeiată pe titlul executoriu reprezentat de contractul de împrumut cu ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 104/21.01.2014 la BNP EF.

Astfel, deși titlul executoriu prevedea împrumutarea soților ZA și ZM cu suma de 3500 euro de către numiții CMD și CI, sumă ce trebuia a fi restituită integral la data de 01.10.2014 și pentru rambursarea căreia s-a garantat prin constituirea unei ipotece imobiliare de rang I asupra suprafeței de 1382 mp teren arabil, situat în intravilanul localității Tudor Vladimirescu, județ Tulcea, cu nr. cadastral ***, înscris în Cartea Funciară nr. *** Tulcea, executorul judecătoresc a procedat la urmărirea silită a unui alt imobil neipotecat, aparținând debitorilor, respectiv proprietatea imobiliară - C1 locuință cu regim de înălțime D+P+2E+Mansardă și teren aferent în suprafață de 349 mp, situat în mun. Tulcea, jud. Tulcea, evaluat la o valoare de piață la cuantumul de 104.761 euro, imobil care, în cele din urmă, a fost vândut prin licitație publică în data de 07.07.2017, fiind adjudecat la prețul de 142.000 lei de către numitul DIE.

Prin fapta comisă, executorul judecătoresc SA a cauzat persoanelor vătămate ZA și ZM atât o pagubă materială, reprezentată de diferența de preț a imobilului executat silit, între valoarea

estimată și cea adjudecată, cât și o vătămare morală generată de întreaga procedură execuțională care s-a finalizat cu pierderea locuinței de domiciliu a debitorilor.

întrunește elementele constitutive ale infracțiunii continuate de abuz în serviciu, prev. de art. 297 alin.(1) C.pen., cu aplic. art. 35 alin. (1) C.pen.

.....

Constatând că au fost respectate dispozițiile legale care garantează aflarea adevărului, că urmărirea penală este completă și că există probele necesare și legal administrate, precum și că fapta de abuz în serviciu, în formă continuată, prev. de art. 297 alin.(1) C.pen., cu aplic. art. 35 alin. (1) C.pen. există, a fost săvârșită de SA și că acesta răspunde penal,

1.În temeiul art. 327 lit. a) din C.pr.pen. și art. 328 alin. (3) C.pr.pen.

2.În temeiul art. 315 alin. (1) lit. b) C.pr.pen., cu referire la art. 314 alin. (1) lit. a) C.pr.pen., rap. la art. 16 alin.(1) lit. a) C.pr.pen.

D I S P U N :

1. Trimiterea în judecată, în stare de libertate, a inculpatului:

S.A. - pentru comiterea infracțiunii continuate de abuz în serviciu, prev. de art. 297 alin.(1) C.pen., cu aplic. art. 35 alin. (1) C.pen.

.....

PROCUROR
