

## Vanzarea bunurilor mobile urmarite

### Art. 431

(1) Executorul judecatoresc poate proceda la valorificarea bunurilor sechestrate prin vanzare la licitatie publica, vanzare directa si prin alte modalitati admise de lege.

(2) Executorul judecatoresc, cu acordul creditorului, poate sa-i incuviinteze debitorului sa procedeze el insusi la valorificarea bunurilor sechestrate. In acest caz, debitorul este obligat sa-l informeze in scris pe executor despre ofertele primite, indicand, dupa caz, numele sau denumirea si adresa potentialului cumparator, precum si termenul in care acesta din urma se angajeaza sa consemneze pretul propus.

(3) Executorul poate proceda, cu acordul ambelor parti, la valorificarea bunurilor urmarite prin vanzare directa cumparatorului care ofera cel putin pretul stabilit potrivit Art. 439 alin. 1.

(4) Termenul pentru vanzarea directa va fi stabilit potrivit Art. 434. Debitorul si creditorul vor fi instiintati despre data, ora si locul vanzarii, precum si despre oferta de pret depusa de potentialul cumparator.

(5) La data vanzarii, executorul va intocmi procesul-verbal prevazut de Art. 447, dispozitiile acestui articol fiind aplicabile in mod corespunzator. Daca vreuna dintre parti lipseste la efectuarea vanzarii, executorul ii va comunica o copie de pe procesul-verbal privind vanzarea.

### Art. 4311

Daca valorificarea bunurilor urmeaza sa se faca prin vanzare la licitatie publica, executorul judecatoresc, in termen de cel mult o zi de la intocmirea procesului-verbal de sechestru sau de la expirarea termenului prevazut la Art. 431 alin. 2, va fixa data, ora si locul licitatiei.

### Art. 432

Vanzarea la licitatie se va face la locul unde se afla bunurile sechestrate sau, daca exista motive temeinice, in alt loc.

### Art. 433

Executorul judecatoresc il va instiinta pe debitor despre data, ora si locul vanzarii la licitatie.

### Art. 434

Vanzarea nu se va putea face in mai putin de doua saptamani, nici in mai mult de doua luni de la data procesului-verbal de sechestru sau de la expirarea termenului prevazut la Art. 431 alin. 2.

### Art. 435

Cand inasa atat creditorul cat si debitorul vor cere, termenul vanzarii se va putea scurta sau prelungi.

### Art. 436

De asemenea, daca bunurile sunt supuse pieirii sau stricaciunii, executorul judecatoresc va putea chiar din oficiu sa scurteze termenul de vanzare.

#### Art. 437

Cu cel puțin 3 zile înainte deținerea licitației executorul judecătoresc va întocmi și va afișa publicitatea de vânzare la locul licitației, la sediul organului de executare, al primăriei de la locul vânzării bunurilor și al instanței de executare, iar atunci când apreciază că este necesar, vânzarea la licitație va fi anunțată și într-un ziar de largă circulație.

În cazul nerespectării dispozițiilor prevăzute la alin. 1, la cererea părții interesate, instanța de executare poate lua împotriva executorului judecătoresc măsurile prevăzute la Art. 108<sup>1</sup> alin. 1 pct. 2 lit. g) și de Art. 1083.

#### Art. 438

Dacă, din cauza unei contestații sau a unei învoielii între părți, data, locul sau ora vânzării a fost schimbată de către autoritatea competentă, se vor face alte publicații și anunțuri, potrivit Art. 437.

#### Art. 439

Publicațiile și anunțurile de vânzare vor cuprinde data, ora și locul licitației, enumerarea bunurilor ce vor fi oferite spre vânzare, cu indicarea pentru fiecare a pretului de începere a licitației, care este pretul prevăzut în procesul-verbal de sechestrul său, după caz, cel stabilit prin expertiză.

Costul acestor publicații și anunțuri se va avansa de către creditor în contul bunurilor urmărite.

#### Art. 439<sup>1</sup>

Poate participa la licitație orice persoană care, cel mai târziu până la începerea vânzării la licitație publică, a consemnat la Casa de Economii și Consemnățiuni, la dispoziția executorului judecătoresc, cel puțin 10% din pretul de începere a licitației pentru bunurile pe care intenționează să le cumpere.

#### Art. 440

În ziua publicată pentru vânzare, executorul judecătoresc însărcinat cu urmărirea va merge la locul unde se află obiectele, împreună cu grefierul sau ajutorul său; iar dacă aceste obiecte sunt în altă localitate, cu ofițerul de poliție sau cu primarul local sau cu un ajutor al lor.

#### Art. 441

Executorul judecătoresc va ridica pecetea și va primi obiectele din mână custodelui, dacă a fost asemenea custode.

Va verifica starea și numărul obiectelor după procesul-verbal de urmărire și va da chitanța de eliberare custodelui, iar acesta va prezenta toate obiectele ce i s-au încredințat și așa cum i s-au încredințat.

Dacă vânzarea se va face în alt loc decât acela unde se găsesc obiectele, ele vor fi duse la acel loc.

Dacă obiectele au să se vândă chiar în locul unde se află se va face îndată vânzarea.

#### Art. 442

Vânzarea la licitație se va face în mod public de către executorul judecătoresc, care va oferi spre vânzare fiecare bun în parte sau mai multe bunuri împreună, în funcție de natură și destinația lor.

#### Art. 443

Pretul de la care incepe licitatia este cel prevazut in publicatii sau anunturi, potrivit Art. 439 alin. 1.

Bunul se adjudeca celui care, dupa trei strigari succesive, facute la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, ofera pretul cel mai mare, chiar si atunci cand, in lipsa de alti concurenti, acesta a fost singurul ofertant.

Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei, la acelasi termen, bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit. In toate cazurile, la pret egal va fi preferat cel care are un drept de preemtiune asupra bunului urmarit.

#### Art. 444

Dupa adjudecarea bunului adjudecatarul este obligat sa depuna de indata intregul pret, in numerar ori cu ordin de plata sau orice alt instrument legal de plata; la cererea sa, incuviintata de executorul judecatoresc, pretul se va putea depune in cel mult 5 zile.

Daca pretul nu se va depune potrivit alin. 1, se va relua licitatia sau, dupa caz, o alta modalitate de valorificare a bunului, iar primul adjudecatar este raspunzator atat de scaderea pretului obtinut la a doua vanzare, cat si de cheltuielile facute pentru aceasta; sumele se vor stabili de catre executorul judecatoresc prin proces-verbal cu putere de titlu executoriu si se vor retine cu precadere din suma depusa conform Art. 439<sup>1</sup>.

Executorul judecatoresc va consemna de indata sumele de bani incasate, pastrand dovada consemnarii. Despre aceasta el va face mentiune si in procesul-verbal de licitatie.

#### Art. 445

Creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vanzare la un pret mai mic de 75% din pretul de incepere a licitatiei.

In cazul in care adjudecatar este insusi creditorul urmaritor, iar la urmarire nu participa alti creditori sau acestia se afla intr-un rang de preferinta inferior creditorului adjudecatar, el va putea depune in contul pretului creanta sa, in tot sau in parte.

#### Art. 446

Licitatia se va inchide de indata ce din sumele obtinute se pot acoperi creantele ce se urmaresc, precum si toate cheltuielile de executare.

Executorul judecatoresc va declara inchisa licitatia si in cazul in care, in timpul acesteia, survine vreuna dintre situatiile prevazute de Art. 371<sup>5</sup> sau, dupa caz, de Art. 428.

#### Art. 447

Dupa inchiderea licitatiei executorul judecatoresc va intocmi un proces-verbal despre desfasurarea si rezultatul acesteia, care va fi semnat de executor, creditor, debitor, precum si de adjudecatar.

Executorul judecatoresc va elibera, sub semnatura sa, fiecarui adjudecatar in parte o dovada care va cuprinde data si locul licitatiei, numele adjudecatarului, indicarea bunului adjudecat si, dupa caz, a pretului platit sau care urmeaza sa fie platit.

Dovada eliberata fiecarui adjudecatar constituie titlu de proprietate asupra bunurilor vandute; in cazul titlurilor de credit nominative, adjudecatarul va putea obtine transferul acestora pe numele sau, in

temeiul unei copii legalizate de pe acest proces-verbal.

În toate cazurile, predarea bunului se va face după achitarea integrală a pretului; până la predare adjudecatorul suportă riscul pieririi bunului adjudecat.

#### Art. 448

În cazul în care bunul sechestrat nu s-a putut vinde în condițiile prezentei secțiuni, orice creditor care, potrivit legii, putea cere executarea silită asupra bunurilor mobile ale debitorului îl poate prelua în contul creanței sale la pretul prevăzut de Art. 443 alin. 1. Dacă acest pret este mai mare decât valoarea creanței, creditorul poate prelua bunul numai dacă depune, în condițiile Art. 444 alin. 1, suma de bani ce reprezintă diferența dintre pret și valoarea creanței.

Dacă mai mulți creditori vor să preia bunul în condițiile alin. 1, acesta va fi atribuit potrivit ordinii de preferință stabilite de Art. 563 și 564.

Bunurile sechestrate, care nu au putut fi valorificate în condițiile prezentei secțiuni, rămân indisponibilizate cel mult 6 luni de la data sechestrului. În cursul acestui termen executorul poate proceda din nou la valorificarea acestor bunuri. Dacă nici după expirarea acestui termen bunurile nu pot fi valorificate, ele se restituie debitorului.

#### Art. 449

În cazul vânzărilor făcute în condițiile prezentei secțiuni nu este admisibilă nici o cerere de desființare a vânzării împotriva tertului adjudecat care a plătit pretul, în afara de cazul în care a existat fraudă din partea acestuia.

Când adjudecatorul a fost creditorul, vânzarea va putea fi desființată, dacă există temei de nulitate.

#### Vanzarea la licitatie a bunurilor imobile

#### Art. 500

Dacă în termen de 15 zile de la primirea somatiei debitorul nu plătește datoria, executorul judecătoresc va începe procedura de vânzare.

Executorul va stabili de îndată pretul imobilului, iar în cazul în care consideră necesar va cere părerea unui expert. Dispozițiile art. 411 alin. 3 sunt aplicabile.

Totodată, executorul va cere biroului de carte funciara să-i comunice drepturile reale și alte sarcini care grevează imobilul urmărit. Titularii acestor drepturi vor fi instințati despre executare și vor fi citați la termenele fixate pentru vânzarea imobilului.

Separat de pretul imobilului se va determina prin expertiză și valoarea drepturilor de uzufruct, uz, abitație sau servitute, dacă aceste drepturi au fost intabulate ulterior înscrierii vreunei ipoteci; în cazul imobilelor înscrise în cartea funciara se va avea în vedere valoarea acestor drepturi menționată în cartea funciara, iar dacă nu este înscrisă, ea se va stabili, când este cazul, prin expertiză.

#### Art. 501

După emiterea somatiei și în tot cursul executării silite executorul judecătoresc poate numi un administrator-sechestrar dacă aceasta măsura este necesară în vederea unei mai bune administrări a

imobilului urmarit, precum incasarea veniturilor, efectuarea cheltuielilor necesare si apararea in litigiile privitoare la acest bun. De asemenea, la cererea creditorului, executorul va numi un administrator-sechestrul.

Administrator-sechestrul poate fi numit creditorul, debitorul sau o alta persoana fizica ori persoana juridica.

Administratorul-sechestrul va consemna veniturile incasate si va depune recipisa la executor.

Cand administrator-sechestrul este numita o alta persoana decat debitorul, executorul ii va fixa drept remuneratie o suma, tinand seama de activitatea depusa, stabilind totodata si modalitatea de plata.

#### Art. 502

In cazul neindeplinirii obligatiilor stabilite in sarcina sa, administratorul-sechestrul, la cererea oricarei persoane interesate, poate fi revocat de catre executorul judecatoresc.

De asemenea, la cerere, administratorul-sechestrul poate fi obligat la despagubiri de catre instanta de executare.

#### Art. 503

Daca debitorul nu are alt mijloc de existenta decat veniturile imobilului urmarit, la cererea acestuia, executorul judecatoresc, prin proces-verbal, poate sa-i fixeze o cota de cel mult 20% din aceste venituri pentru traiul lui si al familiei sale.

Impotriva masurii luate de catre executorul judecatoresc cei interesati se pot adresa instantei de executare. Instanta va cita partile in termen scurt, in camera de consiliu, si va hotari prin incheiere irevocabila.

#### Art. 504

In termen de 5 zile de la stabilirea pretului imobilului executorul va intocmi si va afisa publicatia de vanzare a acestuia, care va cuprinde urmatoarele mentiuni:

1. denumirea si sediul organului de executare;
2. numarul dosarului de executare;
3. numele si calitatea executorului;
4. numele si domiciliul ori, dupa caz, denumirea si sediul debitorului si creditorului;
5. titlul executoriu in temeiul caruia se face urmarirea imobiliara;
6. identificarea imobilului si descrierea lui sumara;
7. pretul la care a fost evaluat imobilul;
8. mentiunea, daca va fi cazul, ca imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitatie sau servitute, intabulate ulterior inscrierii vreunei ipotecii, si ca, in cazul in care aceste creante nu ar fi acoperite la prima licitatie, se va proceda, in aceeasi zi, la o noua licitatie pentru vanzarea imobilului liber de acele drepturi. Pretul de la care vor incepe aceste licitatii va fi cel prevazut de art. 509 alin. 3 si 4;
9. data, ora si locul vanzarii la licitatie;
10. invitatia pentru toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului sa-l anunte executorului inainte de data stabilita pentru vanzare;
11. invitatia catre toti cei care vor sa cumpere imobilul sa se prezinte la termenul de vanzare la locul

fixat in acest scop si, pana la acel termen, sa prezinte oferte de cumparare;

12. mentiunea ca ofertantii sunt obligati sa depuna, pana la termenul de vanzare, o cautiune reprezentand 10% din pretul la care a fost evaluat imobilul;

13. data afisarii publicatiei de vanzare;

14. semnatura si stampila executorului judecatoresc.

Termenul stabilit pentru vanzare nu va fi mai scurt de 30 de zile si nici mai lung de 60 de zile de la afisarea publicatiei de vanzare la locul unde va avea loc licitatia.

Publicatia de vanzare se va afisa la sediul organului de executare si al instantei de executare, la locul unde se afla imobilul urmarit, la sediul primariei in a carei raza teritoriala este situat imobilul, precum si la locul unde se desfasoara licitatia, daca acesta este altul decat locul unde este situat imobilul.

Executorul judecatoresc, la cererea celui interesat, va anunta vanzarea la licitatie si intr-un ziar de larga circulatie.

Debitorul va fi instiintat despre data, ora si locul vanzarii.

Dispozitiile art. 439 alin. 2 sunt aplicabile.

#### Art. 505

In cazul in care se urmareste imobilul unui minor sau al unei persoane puse sub interdictie, o copie de pe publicatia de vanzare a imobilului se depune si la parchetul de pe langa instanta de executare.

#### Art. 506

Persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitatie sunt obligate sa depuna la Trezoreria Statului, la Casa de Economii si Consemnatiuni C.E.C. - S.A. sau la orice alta institutie bancara, la dispozitia executorului judecatoresc, pana la termenul stabilit pentru vanzare, o cautiune reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru termenul respectiv. Dovada consemnarii va fi atasata ofertei de cumparare. Nu au obligatia de a depune cautiunea prevazuta la alin. 1 creditorii care au creante in rang util, potrivit ordinii de preferinta prevazute de art. 563 si 564.

De asemenea, sunt dispensate de cautiunea prevazuta la alin. 1 persoanele care, impreuna cu debitorul, detin imobilul urmarit in proprietate comuna pe cote-parti.

#### Art. 507

Vanzarea se face la sediul organului de executare sau al instantei de executare ori la locul unde este situat imobilul sau in orice alt loc, daca se considera ca este mai potrivit pentru buna valorificare a acestuia. In comune vanzarea se poate efectua si la sediul primariei in raza careia este situat imobilul. Debitorul nu poate licita nici personal, nici prin alte persoane.

#### Art. 508

Vanzarea la licitatie se face in mod public si se va tine separat pentru fiecare imobil sau corp de proprietate.

Daca mai multe corpuri de proprietate sunt grevate cu aceeasi ipoteca sau daca corpul de proprietate este compus din mai multe parcele, executorul judecatoresc va putea dispune, la cererea debitorului sau a creditorului urmaritor, ca vanzarea sa se faca in acelasi timp pentru mai multe corpuri de proprietate sau separat pentru fiecare parcela in parte.

In cazul cand corpurile de proprietate sau parcelele se vand separat, ordinea vanzarii lor va fi aratata de debitor, iar in lipsa unei asemenea mentiuni, va fi stabilita de executor.

#### Art. 509

Licitatia incepe prin citirea de catre executor a publicatiei de vanzare si a ofertelor primite pana la acea data.

Executorul va oferi spre vanzare imobilul, prin trei strigari succesive, la intervale de timp care sa permita optiuni si supralicitari, pornind de la pretul oferit care este mai mare decat cel la care s-a facut evaluarea potrivit art. 500 alin. 2 sau, in lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest pret.

Daca imobilul este grevat de vreun drept de uzufruct, uz, abitatie sau servitute intabulate ulterior inscrierii vreunei ipoteci, la primul termen de vanzare strigarile vor incepe de la pretul cel mai mare oferit sau, in lipsa, de la cel fixat in publicatie, scazut cu valoarea acestor drepturi socotita potrivit art. 500 alin. 4.

Daca din cauza existentei drepturilor aratate la alin. 3 nu s-a putut obtine un pret suficient pentru acoperirea creantelor ipotecare inscrise anterior, socotite dupa datele din cartea funciara, executorul judecatoresc va relua in aceeaasi zi licitatia pentru vanzarea imobilului liber de acele drepturi; in acest caz, strigarile vor incepe de la pretul mentionat in publicatia de vanzare, fara scaderea aratata in alin. 3. In cazul in care nu este oferit nici pretul la care imobilul a fost evaluat, vanzarea se va amana la un alt termen, de cel mult 60 de zile, pentru care se va face o noua publicatie in conditiile art. 504 alin. 3. La acest termen licitatia va incepe de la pretul de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat. Daca nu se obtine pretul de incepere a licitatiei, la acelasi termen bunul va fi vandut la cel mai mare pret oferit. Vanzarea se va putea face chiar daca se prezinta o singura persoana care ofera pretul de la care incepe licitatia.

#### Art. 510

Executorul va declara adjudecatar persoana care, la termenul de licitatie, a oferit pretul de vanzare potrivit dispozitiilor art. 509. La pret egal va fi preferat cel care are un drept de preemtiune asupra bunului urmarit.

In toate cazurile, creditorii urmaritori sau intervenienti nu pot sa adjudece bunurile oferite spre vanzare la un pret mai mic de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat.

#### Art. 511

Executorul va intocmi un proces-verbal despre desfasurarea si rezultatul fiecarei licitatii. In procesul-verbal vor fi mentionati toti cei care au participat la licitatie, sumele oferite de fiecare participant, precum si adjudecatarul imobilului. Procesul-verbal va fi semnat de executor, creditor, debitor si de adjudecatar.

#### Art. 512

Adjudecatarul imobilului va depune pretul la dispozitia executorului judecatoresc in termen de cel mult 30 de zile de la data vanzarii, tinandu-se seama de cautiunea depusa in contul pretului.

Cand adjudecatar este un creditor, el poate depune creanta sa in contul pretului, fiind obligat, daca este cazul, sa depuna diferenta de pret. Daca exista alti creditorii care au un drept de preferinta in conditiile

art. 563 si 564, el va depune pana la concurenta pretului de adjudecare si suma necesara pentru plata creantelor lor, in masura in care acestea nu sunt acoperite prin diferenta de pret.

#### Art. 513

Daca adjudecatarul nu depune pretul in termenul prevazut de art. 512 alin. 1, imobilul se va scoate din nou in vanzare in contul acestuia, el fiind obligat sa plateasca cheltuielile prilejuite de noua licitatie si eventuala diferenta de pret. Adjudecatarul va putea sa achite la termenul de licitatie pretul oferit initial, caz in care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitatie.

Daca la noul termen de licitatie imobilul nu a fost vandut, fostul adjudecatar este obligat sa plateasca toate cheltuielile prilejuite de urmarirea imobilului.

Suma datorata potrivit alin. 1 si 2 de fostul adjudecatar se stabileste de executor prin procesul-verbal de licitatie, care constituie titlu executoriu. Aceasta suma se va retine cu precadere din cautiunea depusa.

#### Art. 514

Dupa adjudecarea imobilului catre unul dintre participantii la licitatie, executorul, la cerere, va dispune restituirea cautiunilor depuse de ceilalti participanti, procedand, cand este cazul, potrivit dispozitiilor art. 513 alin. 3.

#### Art. 515

La cererea adjudecatarului, executorul judecatoresc, cu acordul creditorului, poate stabili plata pretului in rate, numarul acestora, cuantumul si data scadentei lor, precum si suma care se plateste de indata drept avans.