

Cod ECLI ECLI:RO:TBIAS:2025:014.#####

Dosar nr. #####/99/2023/a3

R O M Â N I A

TRIBUNALUL #####

SECȚIA II CIVILĂ DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

SENTINȚA CIVILĂ nr. ###/2025

Ședința din camera de consiliu de la 21 ##### 2025

Instanța constituită din:

Președinte: #####-#####

Grefier: #####

Pe rol se află judecarea cauzei faliment privind pe contestatorii ##### și ##### (#####) ##### în contradictoriu cu debitoarea SC ### SRL prin administrator judiciar EUROBUSINESS LRJ SPRL, având ca obiect contestație împotriva măsurilor administratorului judiciar . Dezbaterea au avut loc în ședința publică de la 12.06.2025, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta, când instanța a amânat pronunțarea cauzei pentru 27.06.2025, 14.07.2025 și ulterior pentru astăzi, 21.07.2025, când:

INSTANȚA,

Deliberând asupra cauzei de față, constată:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 23.10.2024 sub nr. #####/99/2023/a3, creditorii ##### și ##### (#####) ##### au solicitat, în contradictoriu cu debitoarea SC ### SRL și administratorul judiciar EUROBUSINESS LRJ SPRL, obligarea celui din urmă să execute promisiunea de vânzare-cumpărare aut. nr. 1781/17.09.2019, modificată prin actul adițional aut.nr.214/10.02.2020 la BNP #####, în sensul transferului dreptului de proprietate asupra imobilului situat în loc.Ciurbești, ##### #, #, județ ####, având nr.cadastral 86121-C1-U1 înscris în cartea funciară 86121 a UAT #####.

În motivare, s-a arătat, în esență, că debitoarea și creditorii au încheiat promisiunea de vânzare-cumpărare aut.nr.1781/17.09.2021 la BNP #####, privind imobilul situat în Ciurbești, ##### #, #, județ ####, nr.cad.86121-C1-U1 înscris în CF nr. 86121 a UAT #####, prețul convenit fiind de 74.000 euro/350.316 lei, primit astfel: 15.000 euro/71.010 lei la data autentificării promisiunii și 59.000 euro, diferența, în rate egale de 1000 euro, adică 55 rate calculate la data plății.

S-a precizat că prin act adițional aut.nr.214/10.02.2020 la BNP ##### s-a consemnat că achitarea pe lângă avans a 15.000 euro și a 5.000 euro la data autentificării adiționalului, restul de plată fiind de 54.000 euro, plătibili în rate lunare de 1.000 euro până la 17.09.2024.

Contestatorii au susținut că după deschiderea procedurii generale a insolvenței debitoarei promitent-vânzător, prin încheierea civilă nr. ###/23.08.2023, au primit notificarea nr.3048/21.09.2023, administratorul judiciar comunicând că menține promisiunea de vânzare-cumpărare și nu este necesară înscrierea la masa credală, așa că au plătit în continuare ratele până la concurența sumei de 74.000 euro cu respectarea termenului din actul adițional. Cu toate acestea, li s-a comunicat necesitatea reevaluării imobilului, față de care au transmis invitația de prezentare la notar pentru încheierea vânzării-cumpărării nr.193/30.09.2024 emisă de SCPEJ #####, Handiuc și #####, însă prin adresa nr. 2926/04.10.2024 administratorul judiciar a transmis refuzul de îndeplinire a obligației, invocând art.131 lit. b și c din Legea nr.85/2014 și totodată, solicitând diferența

de preț rezultat din evaluare, până la 108600 euro.

Contestatorii au invocat interpretarea nelegală a lit.b, precum și nemotivarea lit.c, au făcut referire la soluții din practica judiciară, precizând că textul se referă la încheierea contractului cu îndeplinirea condițiilor legale, prețul nu este inferior valorii de piață a bunului și nu are o importanță determinantă pentru reușita unui plan de reorganizare. De asemenea, textul nu precizează momentul evaluării, la data încheierii promisiunii sau la data deschiderii procedurii insolvenței, dar din interpretarea coroborată cu întreaga lege a insolvenței și cu legea generală, se poate interpreta că este vorba de valoarea la momentul încheierii promisiunii și întâlnirii voinței părților.

Creditorii au invocat prevederile art.1270 Cod civil, în condițiile în care administratorul judiciar a menținut contractul și nu a uzat de disp.art.117, și au criticat faptul că prin notificare se tinde la majorarea prețului, însă debitoarea a propus un preț acceptat de promitenții-cumpărători prin antecontract și nu s-a convenit că prețul va fi stabilit definitiv la data achitării tuturor ratelor.

S-a mai susținut invocarea nemotivată și nejustificată a cerinței de la lit.c, deoarece contestatorii locuiesc în imobil, au achitat toate ratele, sumele au fost folosite de debitoare; dacă era considerat esențial, contractul trebuia denunțat de la început conform art.123; alta ar fi fost situația dacă bunul era grevat de ipotecă dar din extrasul de carte funciară rezultă că bunul este liber de sarcini.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 131 din Legea nr. 85/2014, art.1171, art.1270, art.1516, art.1669 Cod civil.

În susținerea cererii, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri și raport de expertiză pentru evaluarea bunului la data încheierii promisiunii.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru de 200 lei.

Administratorul judiciar a formulat întâmpinare în termen legal, prin care a solicitat respingerea cererii, învederând că:

- prin adresa nr. 3048/21.09.2023, le-a transmis creditorilor că în speța dată, se aplică prevederile legii speciale nr.85/2014, conform căreia, potrivit art. 131 alin.1 lit. b, administratorul judiciar are obligația de a verifica prețul stipulat în promisiunea de vânzare, raportat la valoarea de piață a bunului, luând măsurile legale necesar. În cadrul procedurii de insolvență, este obligatorie inventarierea și evaluarea tuturor bunurilor din patrimoniul debitoare;
- evaluarea a fost realizată în mod corect prin raportare la data deschiderii procedurii insolvenței, având în vedere scopul principal al evaluării bunurilor – furnizarea tuturor datelor cu privire la patrimoniul debitoare și stabilirea corelației cu valoarea creanțelor acceptate la masa credală la deschiderea procedurii;
- prin reglementarea obligației de la art. 131 alin.1 lit. b, legiuitorul a urmărit stabilirea valorii de piață a tuturor activelor societății, prin evaluare la momentul procedurii, tocmai pentru a asigura unitatea demersurilor de luat, fără diferențe între bunuri și/sau creditori;
- interpretarea creditorilor privind stabilirea valorii de la momentul încheierii promisiunii este contrară spiritului și scopului legii;
- potrivit Codului civil, părțile trebuie să respecte echilibrul contractual, totuși, în insolvență, acest echilibru este subordonat scopului principal al procedurii, respectiv satisfacerea creanțelor;
- prețul negociat de părți în anul 2019 la 74.000 euro, inclusiv TVA, este inferior valorii actuale a bunului, ceea ce creează o discrepanță între valoarea reală a masei credale și suma obținută din tranzacție;
- stabilirea unui preț fix în antecontract nu exonerează părțile de respectarea normelor derogatorii ale Legii nr.85/2014 și, în absența unei clauze exprese de „înghețare” a prețului, nu se poate considera că prețul convenit în promisiune este definitiv și obligatoriu în detrimentul altor creditori, mai ales că diferența de preț a fost achitată în 55 de rate lunare;
- argumentul potrivit căruia folosirea bunului de către promitenții-cumpărători și plata ratelor exclude analiza condiției prevăzute de lit. c este eronat;
- potrivit raportului de evaluare necontestat în termen legal de creditorii din speță, valoarea imobilului este de 108.600 ####, fără TVA, deci diferența de plată corectă ce le revine contestatorilor este de 38.300 euro, fără TVA.

La termenul din 03.04.2025, instanța a pus în discuția părților și a calificat cererea formulată drept contestație împotriva măsurii administratorului judiciar, conform art. 59 alin.5 din Legea nr. 85/2014, cu referire la art.123-131 din ####.

În cauză, la solicitarea părților, instanța a încuviințat și a administrat proba cu înscrisuri.

Analizând actele dosarului, instanța reține următoarea situație de fapt:

Între debitoarea SC ### ##### SRL, în calitate de promitent-vânzător, și creditorii ##### și ##### (#####) #####, în calitate de

promitenți-cumpărători, a intervenit promisiunea de vânzare-cumpărare aut.nr. 1781/17.09.2021 modificată prin actul adițional aut.nr.214/10.02.2020 la BNP #####, având ca obiect:

- apartament nr.1, nr.cad.86121-C1-U1, situat în intravilanul satului Ciurbești, conform PUG, #####, parter+etaj, Comuna #####, având o suprafață totală de 120,73 m.p. din care suprafață utilă de 104,57 m.p. și suprafețe terasă de 3,15 m.p., terasă de 7,12 m.p., balcon 2.90 m.p., respectiv balcon de 2,99 m.p., alcătuit din: parter, compus din: living+hol+casa scării, bucătărie, baie și 2(două) terase, având o suprafață totală de 60,06 m.p., din care suprafață utilă de 49,79 m.p. și suprafețe terase de 3,15m.p., respectiv de 7,12 m.p., și etaj, compus din: hol+casa scării, 3(trei) camere, dressing. baie și 2(două) balcoane, având o suprafață totală de 60,67 m.p., din care suprafață utilă de 54,78 m.p. și suprafețe balcoane de 2,90 m.p., respectiv de 2,99m.p., împreună cu cota-parte indiviză de 50,00% din spațiile de folosință #####, respectiv din pod și cota-parte indiviză de 84,00 m.p., aferentă apartamentului nr. 1, din suprafață totală de teren de 168.00 m.p., pe care se află amplasat imobilul - construcția C1-locuință DUPLEX, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1CC, având categoria de folosință „curți construcții” și numărul cadastral 86121, înscris în Cartea Funciară nr. 86121 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/19.07.2018, eliberată de ANCPI-OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI — OCPI #####, la data de 21.02.2019;

- cota-parte indiviză în suprafață de 35,00 m.p. din terenul situat în intravilanul Satului Ciurbești, conform PUG, Comuna #####, în suprafață totală de 736,00 m.p., în acte și măsurători cadastrale, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1A, având categoria de folosință „arabil”, cu destinația „cale de acces”, având numărul cadastral 85803, înscris în Cartea Funciară nr. 85803 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/07.10.2016, transcris în baza încheierii nr. #####/30.05.2018, eliberată de ANCPI-OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară #####, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI — OCPI #####, la data de 22.05.2018;

- teren, în suprafață de 164,00 m.p., situat în intravilanul Satului Ciurbești, conform PUG, Comuna #####, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1A, având categoria de folosință „arabil”, identificat cu numărul cadastral 86122, înscris în Cartea funciară nr. 86122 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/19.07.2018 eliberată de ANCPI -OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară #####, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI - OCPI #####, la data de 13.07.2018;

- teren, în suprafață de 98,00 m.p., situat în intravilanul Satului Ciurbești, conform PUG, Comuna #####, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1A, având categoria de folosință „arabil”, identificat cu numărul cadastral 86123, înscris în Cartea funciară nr. 86123 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/19.07.2018 eliberată de ANCPI - OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară #####, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI - OCPI #####, la data de 13.07.2018.

Prețul convenit la data semnării promisiunii este de 74.000 euro, fiind achitat de contestatori astfel: 15.000 euro/71.010 lei la data autentificării promisiunii, 5.000 euro la data autentificării actului adițional și restul de 54.000 euro, în rate lunare de 1.000 euro, până la 17.09.2024 (f.17).

În executarea promisiunii de vânzare-cumpărare, debitoarea a predat folosința imobilului în cursul anului 2019, iar contestatorii au achitat ratele lunare.

Potrivit extrasului de carte funciară depus la fila 28, promisiunea respectivă este notată în CF 86121-C1-U1 ##### la poz.B4 iar imobilul nu este grevat sarcini.

Prin încheierea civilă nr. ####/23.08.2023 a Tribunalului ##### – Secția a II-a Civilă, de contencios administrativ și fiscal, s-a dispus deschiderea procedurii generale a insolvenței debitoarei SC #### SRL și a fost desemnat ca administrator judiciar provizoriu EUROBUSINESS LRJ SPRL. Prin notificarea nr.3048/21.09.2023, administratorul judiciar a comunicat promitenților-cumpărători menținerea promisiunii de vânzare-cumpărare, precum și obligativitatea evaluării imobilului în discuție, prin raportare la cerința art.131 alin.1 lit. b din #####(f.23).

După achitarea tuturor ratelor asumate prin promisiune, astfel cum a fost modificată, promitenții-cumpărători au solicitat executarea acesteia,

transmițând direct administratorului judiciar invitația de prezentare la notar pentru încheierea vânzării-cumpărării, nr.193/30.09.2024 emisă de SCPEJ #####, Handiuc și #####(f.24).

Cererea nu a fost analizată în cuprinsul unui raport de activitate care să fie publicat în BPI, însă prin adresa nr.2926/04.10.2024, este necontestat faptul că administratorul judiciar a comunicat măsura de refuz al executării promisiunii, invocând art.131 lit. b și c din #####. Cu toate acestea, promisiunea nu este denunțată, administratorul judiciar învederând că este de acord cu perfectarea contractului dacă se achită diferența până la 108.600 euro – valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare întocmit în procedură(f.26).

În termen legal, promitenții-cumpărători au contestat măsura menționată, solicitând desființarea ei și obligarea administratorului judiciar la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile convenite inițial, mai exact, la prețul stabilit prin promisiune.

În drept, sunt incidente următoarele dispoziții legale:

Art.59 alin.(5) din Legea nr.##### # Debitorul persoană fizică, administratorul special al debitorului persoană juridică, oricare dintre creditori, precum și orice altă persoană interesată pot face contestație împotriva măsurilor luate de administratorul judiciar.

Art. 123 alin. (1) - Contractele în derulare se consideră menținute la data deschiderii procedurii, art. 1.417 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, nefiind aplicabil(...).

(5) - Pe parcursul perioadei de observație, cu acordul cocontractanților, administratorul judiciar va putea să modifice clauzele contractelor încheiate de debitor, inclusiv contractele de credit, astfel încât acestea să asigure echivalența viitoarelor prestații.

Art. 131 alin. (1) - Obligațiile rezultând dintr-o promisiune bilaterală de vânzare cu dată certă, anterioară deschiderii procedurii, în care promitentul-vânzător intră în procedură, vor fi executate de către administratorul judiciar/lichidatorul judiciar la cererea promitentului-cumpărător, dacă:

- a) prețul contractual a fost achitat integral sau poate fi achitat la data cererii, iar bunul se află în posesia promitentului-cumpărător;
- b) prețul nu este inferior valorii de piață a bunului;
- c) bunul nu are o importanță determinantă pentru reușita unui plan de reorganizare;
- d) în cazul imobilelor, promisiunile sunt notate în Cartea funciară.

Așadar, dacă sunt îndeplinite cele patru condiții de la art. 131 alin.1 lit. a-c din Legea și promitenții-cumpărători solicită, administratorul judiciar nu are decât o opțiune – să încheie contractul de vânzare-cumpărare asumat de debitoarea în insolvență.

nu sunt îndeplinite aceste condiții, refuzul de executare a promisiunii în baza art.131 este unul justificat, însă dobândirea de către promitenții-cumpărători a imobilului se mai poate realiza în condițiile art. 87 alin.1 din #####.

intervine denunțarea promisiunii, creditorii pot solicita despăgubiri pe calea acțiunii prevăzute de art. 123 alin.4 și, pentru sumele acordate, beneficiază de prioritate la plată potrivit art.161 pct.4.

În speța de față, sunt necontestate întrunirea cerințelor de la lit. a și lit. d, precum și faptul că părțile nu se află în situația reglementată de alin.2, în sensul că nu există alți creditori deținători ai unor creanțe cu drept de preferință asupra imobilului promis, drept înscris în cartea funciară anterior antecontractului.

În ceea ce privește condiția de la lit. b – prețul nu este inferior valorii de piață a bunului –, instanța observă că promitenții-cumpărători și administratorul judiciar nu au aceeași opinie asupra noțiunii de „valoare de piață”, însă strict prin raportare la momentul de stabilire a acesteia. Promitenții-cumpărători consideră, argumentat, că textul legal se referă la valoarea de piață de la data încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare, despre care administratorul judiciar nu a formulat nici o critică. Acesta susține motivat necesitatea raportării la momentul deschiderii procedurii insolvenței, față de care s-a efectuat evaluarea tuturor bunurilor din patrimoniul debitoarei, aceasta stabilind o valoare de piață cu 38.300 euro (fără TVA) mai mare decât prețul expres prevăzut în promisiune și pe care creditorii nu au contestat-o.

Așa cum a sugerat administratorul judiciar în cuprinsul întâmpinării, stabilirea interpretării corecte a condiției este strâns legată de înțelegerea intenției legiuitorului, mai exact, care dintre interese trebuie considerat prioritar - interesul promitentului cumpărător sau al masei credale.

Instanța notează că, atunci când a fost considerat necesar pentru atingerea scopului procedurii, s-a prevăzut expres obligativitatea efectuării unui raport de expertiză care să stabilească valoarea bunului (legiuitorul a apelat la noțiunea de „valoare de piață stabilită în cadrul procedurii prin raport de evaluare actualizat” doar în ipoteza reglementată de art. 131 alin. (2), în cadrul secțiunii ce vizează asigurarea protecției corespunzătoare dreptului de

preferință ce precede (sub aspectul opozabilității) promisiunea sinalagmatică); iar excepția este de strictă interpretare și aplicare; neexistând aceleași rațiuni pentru cele două ipoteze de reglementare, argumentul de analogie nu se verifică.

art. 123 constituie regula pentru contractele în derulare, art. 131 reglementează regula pentru executarea promisiunilor de vânzare-cumpărare în vigoare după data deschiderii procedurii. Art. 131 paralizează normele de drept comun, respectiv art. 1669 C. civ. Textul face un compromis între interesele contrare ale promitentului-cumpărător și cele ale colectivității creditorilor din procedură. În esență, legiuitorul dorește să se asigure că ieșirea unui activ din patrimoniul debitoare se realizează în condiții echitabile, fără să fie prejudiciat mecanismul insolvenței.

Antecontractul e văzut ca o sarcină, ce grevează activul planificat contractual să părăsească patrimoniul debitoare. Condițiile generale sunt înscrise la art. 131 alin. (1).

În ipoteza în care sarcina antecontractului a fost făcută publică prima în Cartea Funciară, atunci practicianul trebuie să verifice dacă nu cumva debitorul s-a angajat să vândă în trecut la un preț subevaluat.

Așadar, valoarea de piață a bunului se apreciază prin raportare la momentul încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, cu luarea în considerare a condițiilor pieței și a contextului economic de la acel moment. O altă interpretare ar lega „soarta” antecontractului de vânzare-cumpărare de hazard, atât timp cât nimeni nu poate stabili cu certitudine care va fi valoarea de piață a bunului la un moment ulterior și nedeterminat încă.

În plus, buna-credință la încheierea unei convenții –inclusiv a unui antecontract –, precum și orice condiție de valabilitate pentru acea convenție, trebuie apreciate la momentul încheierii și nu la o dată ulterioară.

În concluzie, neexistând reglementare expresă privind stabilirea valorii de piață de la momentul deschiderii procedurii și nici rațiune de a se proceda astfel, pentru a se proteja un drept de preferință de rang superior, trebuind admisă că principiul maximizării gradului de recuperare a creanțelor este, în acest caz, temperat de principiul respectării drepturilor existente ale creditorilor, având în vedere și caracterul corespunzător al prețului de la data încheierii promisiunii, cât timp nu a fost verificat și nici contestat de administratorul judiciar, instanța constată îndeplinită cerința de la lit. b.

În ceea ce privește lit.c invocată de administratorul judiciar atât în adresa de comunicare a refuzului de perfectare a vânzării cât și în întâmpinare, instanța observă că pentru a justifica acest refuz, revenea administratorului judiciar sarcina de a dovedi că bunul imobil obiect al antecontractului are o importanță determinantă pentru reușita planului de reorganizare. Or, după cunoașterea existenței promisiunii de vânzare-cumpărare încheiate de debitoare cu contestatorii, administratorul judiciar nu a optat pentru denunțarea ei, astfel încât bunul material să fie atribuit reorganizării și nici în prezent nu se susține în concret importanța determinată a bunului în sine ci se argumentează pe diferența de preț care ar intra ca activ în procedură, dacă promitenții-cumpărători ar accepta ca vânzarea să se realizeze la prețul de piață din evaluare. Dovedirea cu acest raport a diferenței de preț nu semnifică automat că bunul are o importanță determinată pentru reușita eventualului plan de reorganizare, de aceea, se va reține și îndeplinirea cerinței de la lit. c.

În consecință, instanța va admite contestația formulată de creditorii promitenți-cumpărători ##### și ##### (#####) #####, în sensul desființării măsurii contestate și al obligării administratorului judiciar să încheie cu contestatorii contractul de vânzare-cumpărare privind bunul imobil menționat mai sus.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE:

Admite cererea formulată de contestatorii ##### și ##### (#####) #####, cu domiciliul în Ciurbești, ##### #, #, județul #, în contradictoriu cu administratorul judiciar EUROBUSINESS LRJ SPRL, cu sediul în #, #, județul # și debitorul SC # SRL, C.U.I. 14285730, cu sediul în #, #, #.C1, #, ap. bir.9, județul #, cu citarea membrilor comitetului creditorilor - ##### S.A., cu sediul în #, strada Sf. ##### nr. 15A, #,2, #, #, DIRECȚIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE #-ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE, cu

sediul în #####, strada A. ##### nr. 26, ##### și ##### SA, cu sediul în #####, ##### #, județul #####, având ca obiect măsura administratorului judiciar de refuz al perfectării promisiunii de vânzare-cumpărare, comunicat prin adresa nr.2926/04.10.2024.

Desființează măsura contestată și obligă administratorul judiciar să încheie cu contestatorii contractul de vânzare-cumpărare privind bunul imobil ce a făcut obiectul promisiunii de vânzare-cumpărare aut.nr. 1781/17.09.2021 modificată prin actul adițional aut.nr.214/10.02.2020 la BNP #####
#####

- apartament nr.1, nr.cad.86121-C1-U1, situat în intravilanul satului Ciurbești, conform PUG, #####, parter+etaj, Comuna #####, #####, având o suprafață totală de 120,73 m.p. din care suprafață utilă de 104,57 m.p. și suprafețe terasă de 3,15 m.p., terasă de 7,12 m.p., balcon 2.90 m.p., respectiv balcon de 2,99 m.p., alcătuit din: parter, compus din: living+hol+casa scării, bucătărie, baie și 2(două) terase, având o suprafață totală de 60,06 m.p., din care suprafață utilă de 49,79 m.p. și suprafețe terase de 3,15m.p., respectiv de 7,12 m.p., și etaj, compus din: hol+casa scării, 3(trei) camere, dressing. baie și 2(două) balcoane, având o suprafață totală de 60,67 m.p., din care suprafață utilă de 54,78 m.p. și suprafețe balcoane de 2,90 m.p., respectiv de 2,99m.p., împreună cu cota-parte indiviză de 50,00% din spațiile de folosință ##### #
#####, respectiv din pod și cota-parte indiviză de 84,00 m.p. aferentă apartamentului nr. 1, din suprafață totală de teren de 168.00 m.p., pe care se află amplasat imobilul - construcția C1-locuință DUPLEX, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1CC, având categoria de folosință „curți construcții” și numărul cadastral 86121, înscris în Cartea Funciară nr. 86121 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/19.07.2018, eliberată de ANCPI-OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI — OCPI #####, la data de 21.02.2019;

- cota-parte indiviză în suprafață de 35,00 m.p. din terenul situat în intravilanul Satului Ciurbești, conform PUG, Comuna #####, #####, în suprafață totală de 736,00 m.p., în acte și măsurători cadastrale, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1A, având categoria de folosință „arabil”, cu destinația „cale de acces”, având numărul cadastral 85803, înscris în Cartea Funciară nr. 85803 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/07.10.2016, transcris în baza încheierii nr. #####/30.05.2018, eliberată de ANCPI-OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară #####, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI — OCPI #####, la data de 22.05.2018;

- teren, în suprafață de 164,00 m.p., situat în intravilanul Satului Ciurbești, conform PUG, Comuna #####, #####, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1A, având categoria de folosință „arabil”, identificat cu numărul cadastral 86122, înscris în Cartea funciară nr. 86122 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/19.07.2018 eliberată de ANCPI -OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară #####, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI - OCPI #####, la data de 13.07.2018;

- teren, în suprafață de 98,00 m.p., situat în intravilanul Satului Ciurbești, conform PUG, Comuna #####, #####, identificat topografic ca fiind amplasat în parcela 1A, având categoria de folosință „arabil”, identificat cu numărul cadastral 86123, înscris în Cartea funciară nr. 86123 a localității #####, în baza încheierii nr. #####/19.07.2018 eliberată de ANCPI - OCPI #####, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară #####, având dimensiunile, vecinătățile și amplasamentul prevăzute în documentația cadastrală întocmită de autorizat ##### și înregistrată la ANCPI - OCPI #####, la data de 13.07.2018.

Executorie.

Cu drept de apel în 7 zile de la comunicare prin publicare în BPI. Cererea de apel se depune la Tribunalul #####.

Pronunțată astăzi, 21.07.2025, în condițiile art.396 alin.2 C.p.c., prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Judecător sindic,
-#####

Grefier,
#####

Red./tehnored. ##-R. R.
3ex./22.09.2025