

## Patru riscuri pe care trebuie sa le știi atunci când adjudeci un imobil prin licitație publică



**Este unanim cunoscut faptul ca, în cazul dobândirii unui imobil prin licitație publică desfașurată potrivit Codului de procedura civilă, orice cerere de evictiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă. De asemenea, de la data intabularii dreptului de proprietate al adjudecătarului, imobilul ramâne liber de orice ipotecă sau alte sarcini privind garantarea drepturilor de creația ale terților, iar vânzarea nu va putea fi atacata pentru leziune.**

Aceste prevederi legale reprezinta avantaje care pot crea adjudecătarului impresia ca drepturile sale asupra imobilului respectiv nu pot fi afectate sub nicio formă. În cele ce urmează, vom prezenta unele dintre risurile sau limitările pe care trebuie să le aiba în vedere adjudecătarul, precum și modalități de minimizare a respectivelor riscuri.

### **1. Actul de adjudecare poate fi declarat nul dacă a fost formulată o notificare potrivit procedurii prevazute de Legea nr. 10/2001<sup>1</sup>**

Sub sanctiunea nulității absolute, pâna la soluționarea procedurilor administrative și, după caz, judiciare, generate de Legea nr. 10/2001, este interzisă înstrăinarea bunurilor imobile în legătură cu care a fost formulată o notificare potrivit prevederilor Legii nr. 10/2001.

Aceasta regula a fost confirmată și în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție<sup>2</sup> și are aplicabilitate atât în procedura executării silite reglementată de Codul de procedura civilă, cât și în procedura insolvenței reglementată de Legea nr. 85/2014.

Prin urmare, pentru a evita riscul constatării nulității absolute a actului de adjudecare, un potențial adjudecătar diligent ar trebui să facă demersurile necesare pentru a afla dacă, în legătură cu imobilul respectiv, au fost formulate notificări potrivit Legii nr. 10/2001.

### **2. Contestația formulată împotriva procesului-verbal de licitație poate conduce la anularea actului de adjudecare**

În termen de o luna de la data înscriserii adjudecării în cartea funciară, orice persoană care dovedește un interes va putea ataca procesul-verbal de licitație pe cale de contestație la executare. Admiterea unei astfel de contestații va duce la anularea actului de adjudecare.

---

În cadrul contestației pot fi invocate atât **vicii ale procedurii licitației** (de ex. nereguli privind depunerea garanțiilor de participare, nereguli privind publicația de vânzare), cât și **reaua-credința a adjudecătarului**, care cunoștea natura litigioasă a imobilului ce urma să fie adjudecat.

Astfel, în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție<sup>3</sup> s-a statuat ca „*daca la data întocmirii actului de adjudecare, era notată în cartea funciară și în curs de judecata o acțiune civilă având ca obiect constatarea nulității absolute a două contracte de vânzare-cumpărare succesive privind imobilul litigios, adjudecătarul nu se situează în poziția de subdobânditor de buna-credință, chiar dacă debitorul avea înscris dreptul de proprietate în cartea funciară (...)*”.

Pe cale de consecință, reaua-credința a adjudecătarului (decurgând din cunoașterea de către acesta, la momentul adjudecării, a naturii litigioase a bunului supus urmării silite) va fi sănctionată cu nulitatea actului de adjudecare.

Pentru a verifica dacă există astfel de notari în cartea funciară, este recomandat ca potențialul adjudecătar să solicite și să obțină un extras de carte funciară având o data cât mai apropiată de data organizării licitației și să facă o cercetare a bazelor de date publice referitoare la litigiile în care este sau a fost implicat proprietarul actual al imobilului.

### **3. Unele dintre contractele încheiate în legătura cu imobilul vor ramâne în vigoare**

Închirierile sau arendările, precum și cesiunile de venituri facute de debitor sau tertul dobânditor **dupa** data notarii urmaririi silite nu vor fi opozabile adjudecătarului.

În schimb, închirierile sau arendările notate în cartea funciară **anterior** urmaririi silite sunt opozabile adjudecătarului. Cu toate acestea, adjudecătarul nu este tînut să respecte contractul de locație atunci când pretul convenit este mai mic cu o treime decât pretul pietei sau mai mic fata de cel rezultat din locatiunile precedente.

În mod similar, pentru a verifica dacă există notari ale contractelor de locație în cartea funciară, este recomandat ca potențialul adjudecătar să solicite și să obțină un extras de carte funciară având o data ulterioara notarii urmaririi silite.

### **4. În cazul vânzării la licitație publică nu există garanție contra viciilor ascunse**

Spre deosebire de un contract de vânzare obișnuit, adjudecătarul nu va avea beneficiu de garanția contra viciilor ascunse. Viciile ascunse sunt acele vicii care, la data predării bunului, nu puteau fi descoperite fără asistență de specialitate de către un cumpărator prudent și diligent.

Prin urmare, adjudecătarul nu va beneficia de remediiile legale pe care le are la dispoziție un cumpărator obișnuit (de exemplu, înlaturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia, reducerea corespunzătoare a prețului sau chiar rezoluțunea vânzării).

În aceste condiții, este recomandat ca potențialul adjudecătar să efectueze o inspecție a imobilului respectiv, eventual împreună cu o persoană care are cunoștințe de specialitate în domeniul imobiliar / locativ.

---

1. Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;

2. A se vedea, de exemplu, Decizia nr. 1013/2014, pronunțată de Înalta Curte de Casatie și Justiție, Secția I civilă;

3. Decizia nr. 2710/2012, pronunțată de Înalta Curte de Casatie și Justiție, Secția I civilă;