

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



Este unanim cunoscut faptul ca, în cazul dobândirii unui imobil prin licitație publica desfășurata potrivit Codului de procedura civila, orice cerere de evicțiune, totala sau partiala, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsa. De asemenea, de la data intabularii dreptului de proprietate al adjudecatarului, imobilul ramâne liber de orice ipotecă sau alte sarcini privind garantarea drepturilor de creanță ale terților, iar vânzarea nu va putea fi atacata pentru leziune.

Aceste prevederi legale reprezinta avantaje care pot crea adjudecatarului impresia ca drepturile sale asupra imobilului respectiv nu pot fi afectate sub nicio forma. În cele ce urmeaza, vom prezenta unele dintre riscurile sau limitările pe care trebuie sa le aiba în vedere adjudecatarul, precum și modalități de minimizare a respectivelor riscuri.

1. Actul de adjudecare poate fi declarat nul daca a fost formulata o notificare potrivit procedurii prevazute de Legea nr. 10/2001¹

Sub sanctiunea nulitatii absolute, pâna la solutionarea procedurilor administrative si, dupa caz, judiciare, generate de Legea nr. 10/2001, este interzisa înstrainarea bunurilor imobile în legatura cu care a fost formulata o notificare potrivit prevederilor Legii nr. 10/2001.

Aceasta regula a fost confirmata și în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție² și are aplicabilitate atât în procedura executării silite reglementata de Codul de procedura civila, cât și în procedura insolvenței reglementata de Legea nr. 85/2014.

Prin urmare, pentru a evita riscul constatarii nulității absolute a actului de adjudecare, un potențial adjudecatar diligent ar trebui sa faca demersurile necesare pentru a afla daca, în legatura cu imobilul respectiv, au fost formulate notificari potrivit Legii nr. 10/2001.

2. Contestația formulata împotriva procesului-verbal de licitație poate conduce la anularea actului de adjudecare

În termen de o luna de la data înscrierii adjudecarii în cartea funciara, orice persoana 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 adjudecatarului**, care cunoștea natura litigioasă a imobilului ce urma să fie adjudecat.

Astfel, în jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție³ s-a statuat ca „*dacă la data întocmirii actului de adjudecare, era notată în cartea funciara și în curs de judecată o acțiune civilă având ca obiect constatarea nulității absolute a două contracte de vânzare-cumpărare succesive privind imobilul litigios, **adjudecatarul nu se situează în poziția de subdobânditor de buna-credință**, chiar dacă debitorul avea înscris dreptul de proprietate în cartea funciara (...)*”.

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

Pentru a verifica dacă există astfel de notari în cartea funciara, este recomandat ca potențialul adjudecatar să solicite și să obțină un extras de carte funciara având o dată 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 rămâne în vigoare

Închirierile sau arendările, precum și cesiunile de venituri făcute de debitor sau tertul dobânditor **dupa** data notării urmăririi silite nu vor fi opozabile adjudecatarului.

În schimb, închirierile sau arendările notate în cartea funciara **anterior** urmăririi silite sunt opozabile adjudecatarului. Cu toate acestea, adjudecatarul nu este ținut să respecte contractul de locațiune atunci când prețul convenit este mai mic cu o treime decât prețul pieței sau mai mic decât cel rezultat din locațiunile precedente.

În mod similar, pentru a verifica dacă există notari ale contractelor de locațiune în cartea funciara, este recomandat ca potențialul adjudecatar să solicite și să obțină un extras de carte funciara având o dată ulterioară notării urmăririi silite.

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

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

Prin urmare, adjudecatarul nu va beneficia de remediile legale pe care le are la dispoziție un cumpărător obișnuit (de exemplu, înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia, reducerea corespunzătoare a prețului sau chiar rezoluțiunea vânzării).

În aceste condiții, este recomandat ca potențialul adjudecatar 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 Casație și Justiție, Secția I civilă;

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