Revista Universul Juridic ● nr. 12, decembrie 2021, pp. 39-50

ACTUL DE ADJUDECARE. BUNA-CREDINȚĂ A ADJUDECATARULUI STINGE EVICȚIUNILE?! (PARTEA I)

Av. Răzvan Nicolae POPESCU

Abstract

The auction deed issued within the foreclosure of a real estate is an act that enjoys a special legal regulation that in practice raises a series of completely different legal interpretations.

The section in cause is part of a series of three.

In this section we will present a series of theoretical and practical considerations regarding: (i) the legal nature of the auction deed (civil act or other type of act), (ii) the relevant provisions regarding the evictions directed against the successful tenderer, (iii) what we understand by exctintion of evictions, (iv) the date on which the extinction of evictions operates.

In the following material, we will present: (i) the condition of good faith of the successful tenderer, as set out in the practice of national courts, (ii) the verification of good faith in a legal action against eviction, consisting of an action for invalidation of the juridical execution, (iii) the verification of the condition of good faith in a legal action against eviction, consisting in an action having as object the nullity of the auction deed as a result of the revocation of the deed of ownership of the enforced debtor, (iv) the verification of the condition of good faith in a legal action against eviction, concerning the recovery of possession of a real estate promoted by a third party, (v) the verification of the condition of good faith in a legal action against eviction (ex. legal action in simulation, legal action in adverse possession), (vi) the justification of the increased protection of the successful tenderer.

Keywords: *auction deed, successful tenderer, art. 860 Code of Civil Procedure, good faith, third pary acquirer, eviction, foreclosure of a real estate, public auction.*

1. Preambul

Actul de adjudecare emis în cadrul unei proceduri de executare silită a unui bun imobil este un act ce se bucură de o reglementare juridică aparte, reglementare care, în practică, suscită o serie de interpretări juridice, de foarte multe ori diametral opuse.

Prezentul material face parte dintr-o serie de trei materiale.

În cuprinsul prezentului material vom prezenta o serie de considerații teoretice şi practice referitoare la: (i) natura juridică a actului de adjudecare (act juridic civil sau alt tip de act), (ii) sediul materiei privind stingerea evicțiunilor îndreptate împotriva adjudecatarului, (iii) ce se înțelege, în concret, prin stingerea evicțiunilor, (iv) data la care operează stingerea evicțiunilor.

În cuprinsul materialelor următoare vom prezenta: (i) condiția bunei-credințe a adjudecatarului, astfel cum aceasta este reținută în practica instanțelor naționale, (ii) verificarea condiției bunei-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune constând într-o acțiune având ca obiect întoarcerea executării silite, (iii) verificarea condiției bunei-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune constând într-o acțiune având ca obiect nulitatea actului de adjudecare ca urmare a anulării actului de proprietate al debitorului executat silit, (iv) verificarea condiției bunei-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune având ca obiect revendicarea imobiliară promovată de un terț, (v) verificarea condiției bunei-credințe în cadrul altor acțiuni în evicțiune (ex. acțiunea în simulație, acțiunea în uzucapiune), (vi) justificarea protecției sporite a adjudecatarului.

2. Natura actului de adjudecare (act juridic sau alt tip de act)

În cadrul unei urmăriri silite imobiliare, în condițiile noului Cod de procedură civilă (C. proc. civ.), desfăşurată prin intermediul unei licitații publice, dreptul de proprietate asupra unui bun imobil poate fi transferat către unul dintre participanții la procedura executării silite, denumit adjudecatar.

Adjudecatarul este participantul în cadrul unei licitații publice care oferă cel mai mare preț pentru achiziția imobilului scos la vânzare şi în favoarea căruia operează transferul dreptului de proprietate asupra bunului.

Titlul de proprietate asupra bunului vândut în cadrul licitației publice poartă denumirea de act de adjudecare, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor art. 854 lit. h) din noul C. proc. civ.: „*După plata integrală a prețului sau a avansului prevăzut la art. 853, executorul, pe baza procesului-verbal de licitație, va întocmi actul de adjudecare, care va cuprinde următoarele mențiuni: h) mențiunea că actul de adjudecare este titlu de proprietate şi că poate fi înscris în cartea funciară*".

Natura juridică a actului de adjudecare, ca şi titlu de proprietate asupra unui bun, permite explicarea anumitor efecte juridice particulare ale acestuia în raport de alte acte de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra bunurilor.

Potrivit art. 557 alin. (1) din noul Cod civil (C. civ.) dreptul de proprietate privată se poate dobândi prin: convenție, moştenire, accesiune, uzucapiune, posesie de bună-credință, ocupațiune, tradițiune, hotărâre judecătorească.

În materia executării silite imobiliare noul C. proc. civ. foloseşte în repetate rânduri noțiunea de „vânzare" la licitație publică (a se vedea, în acest sens, prevederile art. 835 – executorul judecătoresc va începe procedura de vânzare, art. 838 – termenul pentru vânzarea imobilului, art. 839 – publicațiile de vânzare, art. 840 – un exemplar din publicația de vânzare, art. 842 – vânzarea se face, art. 844 – persoanele care vor să cumpere, toate din noul C. proc. civ. etc.).

Față de terminologia folosită în dreptul procesual civil ar părea că, în cadrul unei licitații publice, se realizează o vânzare forțată şi mediată, în condițiile legii, de către executorul judecătoresc, caz în care actul final (actul de adjudecare) ar putea fi privit ca fiind un act juridic translativ al dreptului de proprietate.

Cu alte cuvinte, ar părea că adjudecatarul dobândeşte dreptul de proprietate, în baza unei convenții, caz recunoscut de art. 557 alin. (1) din noul C. civ. ca fiind un caz de dobândire legală a proprietății.

Cu toate acestea, natura juridică a actului de adjudecare nu este aceea a unui act juridic civil, după cum urmează să argumentăm în continuare.

Actul juridic civil a fost definit în literatura noastră de specialitate astfel: *„Prin act juridic civil se înțelege o manifestare de voință făcută cu intenția de a produce efecte juridice, respectiv, de a naşte, modifica sau stinge un raport juridic civil concret"*[1].

Actul juridic civil este reglementat, în privința aproape a tuturor trăsăturilor sale (ex. negociere, încheiere, condiții de validitate, condiții de opozabilitate, efecte, interpretare, moduri de încetare etc.) de dreptul pozitiv.

Separat de dreptul pozitiv, dreptul procesual civil, precum şi alte ramuri de drept, reglementează o serie de acte având ca obiect naşterea, modificarea sau stingerea unor drepturi subiective civile (inclusiv dreptul de proprietate privată asupra unui imobil).

Activitatea unui executor judecătoresc, în cadrul unui dosar de executare silită, este o activitate desfăşurată în vederea îndeplinirii unui serviciu de interes public, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor art. 2 alin. (1) din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti – Republicată: *„Executorii judecătoreşti sunt învestiți să îndeplinească un serviciu de interes public"*.

În îndeplinirea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, executorii judecătoreşti întocmesc o serie de acte, acte catalogate de lege ca fiind acte de autoritate publică, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti – Republicată: *„Actul îndeplinit de executorul judecătoresc, în limitele competențelor legale, purtând ştampila şi semnătura acestuia, precum şi numărul de înregistrare şi data, este act de autoritate publică şi are forța probantă prevăzută de lege"*.

Tot în acelaşi sens sunt şi prevederile art. 2 din Regulamentul din 2001 de aplicare a Legii nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti: *„Actul îndeplinit de*

---

[1] Gh. Beleiu, *Drept civil român: introducere în dreptul civil: subiectele dreptului civil,* ed. a 10-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2005, p. 134.

executorul judecătoresc în limitele competenţelor legale, purtând ştampila şi semnătura acestuia, precum şi numărul de înregistrare şi data, este act de autoritate publică şi are forţa probantă prevăzută de lege".

Este şi normal ca actele întocmite, potrivit legii, de un executor judecătoresc să fie privite ca fiind distincte de actele juridice prin raportare la cadrul legal în care acestea sunt emise.

Un executor nu poate întocmi acte de executare silită decât în cadrul legal stabilit de lege, anume în cadrul unui dosar de executare silită.

Executarea silită este fie o parte a procesului civil, în sensul art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului, atunci când se pune în executare un titlu executoriu constând într-o hotărâre judecătorească, fie chiar întregul proces civil, atunci când se pune în executare un titlu executoriu care nu constă într-o hotărâre judecătorească (ex. un CEC, un bilet la ordin, un înscris autentic etc.).

În cadrul procesului civil, manifestările de voinţă ale participanţilor reprezintă acte procesuale, iar nu acte juridice.

Actele procesuale au fost definite de literatura de specialitate astfel: „*Înţelegem prin acte de procedură operaţiunile juridice şi înscrisurile făcute de participanţii la proces, în legătură cu activitatea lor procesuală*"[2].

Ca regula generală, actele din cadrul unui dosar de executare silită sunt acte de procedură.

În acest sens, este de remarcat că însuşi legiuitorul român face trimitere din zona dedicată executării silite în zona dedicată procedurii contencioase în ceea ce priveşte sancţiunea nulităţii executării silite sau a actelor de executare, prin dispoziţiile exprese ale art. 704 din noul C. proc. civ. acestea făcând trimitere la sancţiunea nulităţii actelor de procedură.

Mai mult, legea specială catalogheazǎ actele întocmite de un executor judecătoresc ca fiind acte de procedură, astfel cum rezultă din interpretarea art. 53 alin. (1) din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti - Republicată: „*În îndeplinirea atribuţiilor şi îndatoririlor sale, executorul judecătoresc va întocmi încheieri, procese-verbale şi alte acte de procedură, cu formele şi în termenele prevăzute de lege*.".

Din interpretarea acestor norme juridice s-ar putea trage concluzia în sensul că actul de adjudecare ar fi un act de procedură, mai ales prin raportare la faptul că anularea acestuia se realizează în condiţiile noului C. proc. civ., mai precis, prin admiterea unei contestaţii la executare, contestaţie în care legalitatea actului se raportează la dispoziţiile de drept comun privind nulitatea actelor de procedură (art. 174 şi urm. din noul C. proc. civ.).

Şi noi apreciem în sensul că actul de adjudecare este, principial, un act de procedură. Cu toate acestea, faţă de conţinutul expres al prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti Republicată apreciem că actul de adjudecare are şi o altă valenţă juridică.

---

[2] G. Boroi, *Codul de procedură civilă comentat şi adnotat. Vol. I*, Bucureşti, ed. All Beck, 2001, p. 251.

Toate actele întocmite de un executor judecătoresc, potrivit legii, care conțin patru elemente esențiale (semnătură, ştampilă, număr şi dată) reprezintă acte de autoritate publică, iar nu simple acte juridice, în sensul dreptului pozitiv.

Actul de adjudecare este un înscris întocmit de executorul judecătoresc potrivit legii, act ce cuprinde cele patru elemente esențiale (semnătură, ştampilă, număr şi dată) menționate anterior, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor art. 854 lit. k din noul C.proc.civ.

Este foarte adevărat că norma juridică expusă mai sus nu face referire şi la necesitatea numerotării actului de adjudecare (aceasta fiind o omisiune nefericită a legiuitorului român sau poate o necorelare a dispozițiilor C.proc.civ. cu cele ale unei legi speciale), dar aceasta poate fi remediată în practică prin aplicarea unui număr actului de către executorul judecătoresc.

Îndeplinind condițiile expuse mai sus putem conchide în sensul că actul de adjudecare reprezintă un act de autoritate publică, iar nu un act juridic.

În acelaşi sens este şi viziunea Curții Constituționale a României: „… *Curtea reține că actul de adjudecare este un act de autoritate publică, întocmit de executorul judecătoresc cu respectarea normelor şi formalităților legale, fiind diferit de actul juridic civil caracterizat prin manifestarea de voință a subiectelor de drept făcută cu intenția de a produce efecte juridice, unde buna-credință este esențială pentru valabilitatea actului juridic ...*[3];

(...) Curtea reține că actul de adjudecare este un act de autoritate publică întocmit cu respectarea normelor şi formalităților legale…"[4].

Tot în acelaşi sens este şi concepția instanțelor judecătoreşti naționale: „… *Actul de adjudecare reprezintă un act de autoritate publică şi are forța probantă specifică unui asemenea act, emanând de la executorul judecătoresc, ca organ de executare, învestit de lege în îndeplinirea unui serviciu de interes public…"*[5].

În concluzie, actul de adjudecare al unui imobil, în cadrul unei proceduri de urmărire silită imobiliară, reprezintă un act de autoritate publică, iar nu un act juridic civil.

Din perspectiva noului C. civ., actul de adjudecare ar putea intra sub incidența prevederilor art. 557 alin. (3) care reglementează alte cazuri prevăzute de lege prin care se poate dobândi proprietatea.

Faptul că actul de adjudecare este un act de autoritate publică nu trebuie să conducă la concluzia ca acesta este un act administrativ.

Potrivit art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004 noțiunea de act administrativ este definită în strânsă corelație cu noțiunea de „autoritate publică", în

---

[3] Decizia nr. 388/27.05.2015 pronunțată de CCR, publicată în Monitorul Oficial nr. 530/16.07.2015, par. 14.

[4] Decizia nr. 417/16.06.2016 pronunțată de CCR, publicată în Monitorul Oficial nr. 828/19.10.2016, par. 22.

[5] Sentința civilă nr. 1047/22.02.2016 pronunțată de Judecătoria Brăila (www.rolii.ro).

sensul că pentru ca un act să poată fi catalogat ca fiind unul administrativ acesta trebuie sa fie emis de o „autoritate publică".

La rândul ei, noțiunea de „autoritate publică" este definită prin intermediul dispozițiilor art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 554/2004 în sensul că: *„autoritate publică - orice organ de stat sau al unităților administrativ-teritoriale care acționează, în regim de putere publică, pentru satisfacerea unui interes legitim public; sunt asimilate autorităților publice, în sensul prezentei legi, persoanele juridice de drept privat care, potrivit legii, au obținut statut de utilitate publică sau sunt autorizate să presteze un serviciu public, în regim de putere publică"*.

Executorii judecătoreşti nu reprezintă organe de stat.

Rămâne de verificat dacă executorii judecătoreşti pot fi încadrați în noțiunea de persoane juridice de drept privat care pot fi asimilate autorităților publice.

Potrivit art. 40 din Statutul din 2010 al Uniunii Naționale a Executorilor Judecătoreşti şi al profesiei de executor judecătoresc (Statutul) executorii îşi pot desfăşura activitatea în cadrul unor birouri, fie individual, fie colectiv pe baza unor contracte de societate civilă.

Ceea ce trebuie subliniat este faptul că nici biroul individual şi nici societățile civile profesionale nu sunt persoane juridice, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor art. 43 din acelaşi Statut.

Față de aceste împrejurări se poate trage concluzia că executorii judecătoreşti, indiferent de forma de exercitare a profesiei (birouri sau societăți) nu pot fi catalogați ca fiind „autorități publice", caz în care nici actele emise de aceştia (cum ar putea fi actul de adjudecare), chiar dacă sunt catalogate de lege ca fiind acte de autoritate publică, nu reprezintă acte administrative.

3. Stingerea evicțiunilor – sediul materiei

Dispozițiile art. 860 din noul C. proc. civ. stabilesc: *„Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă.*

În cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară, în condițiile art. 829 alin. (2), cererea de evicțiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. Această prescripție curge şi împotriva minorilor şi persoanelor puse sub interdicție judecătorească".

Din interpretarea acestei norme juridice rezultă că, în practică, pot apărea două situații distincte: (i) situația în care imobilul urmărit avea deja deschisă carte funciară de către debitorul urmărit, (ii) situația în care imobilul urmărit nu avea deschisă carte funciară, aceasta fiind deschisă în cadrul urmăririi silite de către executorul judecătoresc în condițiile art. 829 alin. (2) din noul C. proc. civ.

Noua reglementare este diferită, în principiu, sub aspect temporal, de vechea reglementare.

Dispozițiile art. 520 din vechiul C. proc. civ. stabileau: „*Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este stinsă, dacă imobilul adjudecat era înscris în cartea funciară şi dacă, de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de dobânditorul anterior al dreptului înscris în folosul terțului adjudecatar, au trecut cel puțin 3 ani.*

În cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară, în temeiul actului de adjudecare, cererea de evicțiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. Această prescripție curge şi împotriva dispăruților, minorilor şi persoanelor puse sub interdicție".

În opinia literaturii de specialitate, modificarea temporală în ceea ce priveşte eliminarea termenului de 3 ani, în cazul imobilelor deja înscrise în cartea funciară, nu face decât să întărească importanța acordată de legiuitor noului sistem de carte funciară: „*Spre deosebire de vechea reglementare [art. 520 alin. (1) C. proc. civ. 1865], în prezent, legiuitorul a înțeles să renunțe la termenul de prescripție de 3 ani pentru formularea acțiunii în evicțiune împotriva terțului adjudecatar, acesta rămânând valabil, conform art. 860 alin. (2) C. pr. civ., doar pentru imobilele înscrise pentru prima dată în cartea funciară, în condițiile art. 829 alin. (2) C. pr. civ. Soluția nu face decât să reconfirme importanța pe care noua reglementare o acordă sistemului de carte funciară, sancționând lipsa de diligență a terțului evingător…*"[6].

Prevederile art. 860 din noul C. proc. civ. vorbesc de stingerea oricărei evicțiuni împotriva terțului adjudecatar.

Noțiunea de stingere a evicțiunilor

O primă dilemă care se poate ridica în practică, constă în înțelegerea noțiunii de „*stingere*", aceasta, la nivel teoretic, putând îmbrăca două forme: (i) împlinirea termenului de prescripție extinctivă, deci stingerea dreptului material la acțiune având ca obiect orice fel de cerere de evicțiune sau (ii) stingerea chiar a dreptului subiectiv civil care ar putea fundamentă o eventuală acțiune în evicțiune.

Față de faptul că alin. (2) al art. 860 din noul C. proc. civ. face vorbire de prescrierea oricărei acțiuni în evicțiune, deci de stingerea dreptului material la acțiune având ca obiect orice fel de cerere de evicțiune, iar nu de chiar stingerea dreptului subiectiv civil care ar putea fundamenta o acțiune în evicțiune, pare că prin noțiunea de „*stingere*" se înțelege împlinirea termenului de prescripție extinctivă şi astfel imposibilitatea apelării la forța coercitivă a statului.

În acelaşi sens sunt şi o serie de opinii exprimate în literatura de specialitate: „*Remarcăm că, în acest context, acțiunea în revendicare îşi schimbă natura juridică, devenind din imprescriptibilă, conform art. 563 alin. (2) C. civ., o acțiune prescriptibilă în termenul de 3 ani, în condițiile art. 860 alin. (2) C. pr. civ. În acest sens a statuat şi secția I civilă a Înaltei Curți de Casație şi Justiție printr-o decizie*[22]*, arătând că: «Aplicațiunea*

[6] Jud. Alexandra Constantinescu, Judecătoria Slobozia, *Garanția pentru evicțiune – implicații pe plan material şi procesual – execuțional*, material publicat în Revista Română de Executare Silită nr. 1/30.04.2016.

normei speciale, derogatorie de la regula de drept comun a imprescriptibilității extinctive, este generată de specificitatea obiectului cererii în justiție (imobil adjudecat la licitație publică într-o procedură execuțională silită), iar nu de tipologia acțiunii petitorii»"[7];

Dacă imobilul este înscris în cartea funciară pentru prima oară în temeiul actului de adjudecare, orice persoană care pretinde un drept asupra imobilului trebuie să exercite acțiunea în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare. Câtă vreme actul de adjudecare nu este înscris în cartea funciară, termenul de prescripție a dreptului la acțiune nu curge. De aceea, adjudecatarul este interesat, pentru consolidarea cât mai rapidă a dreptului său, să înscrie actul de adjudecare în cartea funciară conform art. 517 alin. (1)[8]*;*

Orice acțiune care ar putea conduce la evingerea adjudecatarului (de exemplu, acțiunea în revendicare sau acțiunea confesorie) şi, pe cale de consecință, la răspunderea debitorului urmărit față de cumpărătorul adjudecatar, se prescrie în termen de 3 ani[9]*;*

…potrivit art. 520 noul C. civ., acțiunea în revendicare împotriva adjudecatarului bunului imobil, devenit proprietar prin licitație publică în baza unei proceduri de executare silită, se prescrie în 3 ani de la data intabulării actului de adjudecare în cartea funciară[10]*;*

Într-un fel, se poate spune că trecerea termenului de trei ani consolidează actul de adjudecare şi înscrierea în cartea funciară, chiar dacă reclamantul ar fi putut dovedi că el era proprietarul bunului vândut, iar nu debitorul care a fost parte în procesul de executare silită. Fără să stingă însuşi dreptul subiectiv, respectiv dreptul de proprietate al reclamantului, împlinirea termenului de trei ani consolidează actul de adjudecare şi înscrierea în cartea funciară, astfel încât pârâtul îşi va păstra calitatea de proprietar pe temeiul adjudecării"[11].

Tot în literatura de specialitate s-au exprimat şi opinii contrare, în sensul că stingerea evicțiunilor ar reprezenta chiar stingerea dreptului subiectiv civil care le-ar putea fundamenta: *„În sprijinul interpretării contrare, pe care o considerăm corectă, trebuie pornit de la dispozițiile art. 715 alin. (5) C. proc. civ., conform cărora, dacă terțul nu formulează contestația la executare (acesta şi, în principiu, doar acesta fiind cadrul în care trebuie formulată acțiunea în revendicare) în cel mult 15 zile de la adjudecarea imobilului, dreptul de proprietate al terțului se stinge, întrucât dreptul de proprietate al adjudecatarului este definitiv dobândit*[12]*"*.

---

[7] Jud. Alexandra Constantinescu, Judecătoria Slobozia, *Garanția pentru evicțiune – implicații pe plan material şi procesual – execuțional*, material publicat în Revista Română de Executare Silită nr. 1/30.04.2016

[8] G. Buta, M. Tăbârcă, comentariu la art. 520 din vechiul C. proc. civ., Codul de procedură civilă, ed. Universul Juridic, 2008.

[9] D. L. Băldean, G.C. Frențiu, comentariu la art. 520 din vechiul C. proc. civ., Codul de procedură civilă comentat şi adnotat, ed. Hamangiu, 2012.

[10] D. Dobrev, *Acțiunea în revendicare imobiliară şi acțiunile confesorii în noul Cod civil*, material publicat în Revista Română de Drept a Afacerilor nr. 12/31.12.2014.

[11] V. Stoica, *Dreptul material la acțiune în materia drepturilor reale principale*, material publicat în Revista Română de Drept Privat nr. 4/31.12.2018.

[12] Marieta Avram, Cristian Daniel David Samoilă, *Contestația la executare, Efecte controversate cu privire la soarta dreptului de proprietate asupra imobilului urmărit* (www.juridice.ro).

Din punctul nostru de vedere, ne raliem opiniei potrivit căreia stingerea evicțiunilor se referă la intervenirea prescripției extinctive a dreptului material la acțiune având ca obiect orice fel de acțiune ce ar putea fi catalogată ca fiind o evicțiune.

În teorie s-a ridicat deja problema dacă nu cumva dispozițiile art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ. ar reglementa în realitate o „prescripție instantanee" în materie imobiliară.

Noțiunea de „prescripție instantanee" a fost întâlnită sub imperiul vechiului C. civ., în materie mobiliară, fiind reglementată prin dispozițiile art. 1909 alin. (1): *„Lucrurile mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuință de vreo curgere de timp"*.

În interpretarea acestei norme juridice în literatura juridică de specialitate s-a exprimat punctul de vedere potrivit căruia textul ar institui o „prescripție instantanee": *„Observăm însă aici că problema continuității posesiei nu se poate pune în cadrul aplicării art. 1909 alin. (1), de îndată ce acest articol este conceput ca o aplicație a unei prescripții instantanee, care nu face necesară o curgere de timp*[13]".

Teoria „prescripției instantanee" a fost nuanțată în literatura de specialitate în sensul că textul, în realitate, nu vorbeşte de o veritabilă prescripție extinctivă (care prin esență presupune curgerea unui anumit interval de timp), ci de instituirea regulii potrivit căreia, în materie de bunuri mobile, posesia de bună-credință valorează titlu de proprietate.

În cazul impus de dispozițiile art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ. pare să fie vorba de o „prescripție instantanee" diferită față de cea din reglementarea expusă mai sus, în sensul că aceasta se produce automat (la momentul adjudecării), chiar şi în lipsa unei posesii asupra bunului dobândit.

Dacă în cazul art. 1909 din vechiul C. civ. era necesară o posesie asupra bunului care să conducă la dobândirea dreptului de proprietate, în cazul prevăzut de art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ. posesia nu este necesară, efectul prescripției instantanee producându-se de plin drept la momentul adjudecării, fără nicio altă formalitate.

Momentul la care se sting evicțiunile

O a doua dilemă care se poate ridica în practică se referă la momentul efectiv când toate acțiunile în evicțiune se sting.

Dacă în cazul prevăzut la art. 860 alin. (2) din noul C. proc. civ. nu sunt probleme de interpretare, data stingerii oricăror evicțiuni fiind cea a împlinirii unui termen de 3 ani de la momentul înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară, termen calculat potrivit regulilor prescripției extinctive, în cazul prevăzut la alin. (1) al aceluiaşi articol pot exista diferite interpretări.

---

[13] C. Bârsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Bucureşti, ed. All Beck, 2001, p. 219.

În acest sens pot fi formulate mai multe teze privind momentul efectiv: (i) momentul înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară, (ii) momentul emiterii actului de adjudecare, (iii) momentul finalizării licitației şi declarării unui ofertant ca fiind adjudecatar sau (iv) un alt moment.

Din punctul nostru de vedere, momentul stingerii tuturor evicțiunilor este momentul când participantul la licitație este declarat adjudecatar, la acest moment realizându-se transferul dreptului de proprietate, drept care este protejat împotriva oricăror evicțiuni.

La baza acestei teorii stă următorul silogism juridic.

Potrivit art. 857 alin. (1) teza I din noul C. proc. civ. adjudecatarul devine proprietar asupra imobilului executat silit de la data adjudecării.

Data adjudecării este data când licitația publică se finalizează şi este desemnat adjudecatarul, astfel cum rezultă din interpretarea prevederilor art. 846 alin. (11) din noul C. proc. civ.

Transferul dreptului de proprietate din patrimoniul debitorului urmărit silit în patrimoniul adjudecatarului la data finalizării licitației şi declarării adjudecatarului este recunoscut inclusiv de dispozițiile art. 847 alin. (3) din noul C. proc. civ. care foloseşte sintagma „*terțul dobânditor*", sugerând astfel că după închiderea licitației există un nou titular al dreptului de proprietate.

Faptul că titlul de proprietate efectiv, respectiv actul de adjudecare, este emis ulterior licitației nu trebuie să conducă la concluzia că la momentul emiterii acestui act operează transferul dreptului de proprietate, acest document având un caracter recognitiv al unui transfer realizat anterior.

Mai mult, faptul că titlul de proprietate, respectiv actul de adjudecare, se înscrie în cartea funciară nu trebuie să conducă la concluzia că tocmai la momentul înscrierii în cartea funciară operează transferul dreptului de proprietate, fiind în prezența unei situații de excepție în care dreptul de proprietate operează chiar înainte de înscrierea în cartea funciară, astfel cum rezultă din dispozițiile art. 887 alin. (1) din noul C. civ.: „*Drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moştenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum şi în alte cazuri expres prevăzute de lege*".

Acesta este şi raționamentul pentru care prevederile art. 857 din noul C. proc. civ. fac diferența între: (i) momentul dobândirii dreptului de proprietate ca efect al adjudecării (teză prevăzută de alin. 1) şi (ii) momentul când adjudecatarul poate să dispună de bunul său în urma înscrierii în cartea funciară [teză prevăzută de alin. (2)].

Operând transferul dreptului de proprietate la momentul adjudecării (finalizării licitației) devine necesar ca dreptul de proprietate să fie pe deplin apărat chiar de la acest moment, iar nu de la un moment ulterior.

Tot în sensul că dobândirea dreptului de proprietate operează la momentul adjudecării (finalizării licitației), iar nu la un moment ulterior (ex. emiterea actului

de adjudecare, înscrierea în cartea funciară etc.) s-au pronunțat şi o serie de instanțe naționale: *„Adjudecarea imobilului se constată prin procesul-verbal de licitație, astfel că de la această dată adjudecatarul devine proprietar, nu de la data întocmirii actului de adjudecare. Prin urmare, legiuitorul stabileşte cu exactitate momentul în care adjudecatarul devine proprietarul imobilului adjudecat*[14]*;*

Față de reglementările sus citate, constată tribunalul, că în mod just a concluzionat instanța de fond, că efectul translativ al dreptului de proprietate se produce la momentul adjudecării bunului, respectiv de la momentul declarării ofertei câştigătoare în cuprinsul procesului verbal de licitație, moment de la care în patrimoniul adjudecatarului se transmite un drept de proprietate sub condiția rezolutorie constând în achitarea prețului…"[15].

În practică au fost emise şi opinii contrare.

O parte a instanțelor consideră că transferul dreptului de proprietate operează la momentul emiterii actului de adjudecare:

„Actul de adjudecare transmite proprietatea imobilului. Astfel, adjudecarea reprezintă o operațiune de vânzare-cumpărare forțată, prin licitație publică cu unele particularități în ce priveşte caracterul ei sinalagmatic, comutativ şi consensual"[16].

O altă parte a instanțelor consideră că prin înscrierea actului de adjudecare în cartea funciară operează transferul dreptului de proprietate către adjudecatar şi stingerea oricăror evicțiuni: *„De aici rezultă că, odată consolidată adjudecarea imobilului la licitație publică, prin necontestarea acesteia în termenul definit de lege, sau prin respingerea definitivă a contestației la licitație, se emite actul de adjudecare de către executorul judecătoresc, act a cărui intabulare în cartea funciară are ca efect dobândirea dreptului de proprietate al terțului adjudecatar asupra bunului, de la data intabulării, fiind stinsă orice acțiune de evicțiune"*[17].

În literatura de specialitate s-a emis şi un cu totul alt punct de vedere: *„… pentru că dobândirea dreptului de către adjudecatar operează la momentul la care s-a împlinit termenul de 15 zile de la data licitației – art. 715 alin. (4) C. proc. civ…"*[18].

Față de argumentele expuse anterior nu susținem aceste din urmă teorii juridice, considerând în continuare că momentul transferului dreptului de proprietate către adjudecatar şi stingerea tuturor evicțiunilor, pentru ipoteza prevăzută de art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ., operează la data finalizării licitației şi declarării unui ofertant ca fiind adjudecatar.

De altfel, textul art. 857 alin. (1) teza I din noul C. proc. civ. pare sa fie extrem de grăitor şi neechivoc în sensul ca dreptul de proprietate se transferă prin „adjudecare", iar nu prin „emiterea actului de adjudecare" sau prin „expirarea unui termen de 15 zile de la momentul…" sau prin „emiterea actului de adjudecare" sau prin „intabularea actului de adjudecare".

---

[14] Sentința civilă nr. 1687/18.12.2020 pronunțată de Tribunalul Bucureşti (www.rolii.ro).

[15] Decizia civilă nr. 256/27.02.2018 pronunțată de Tribunalul Suceava (www.rolii.ro).

[16] Decizia civilă nr. 783/22.09.2016 pronunțată de Tribunalul Brăila (www.rolii.ro).

[17] Sentința civilă nr. 574/02.02.2017 pronunțată de Judecătoria Arad (www.rolii.ro).

[18] Marieta Avram, Cristian Daniel David Samoilă, *Contestația la executare, Efecte controversate cu privire la soarta dreptului de proprietate asupra imobilului urmărit* (www.juridice.ro).

4. Concluzii

Actul de adjudecare al unui imobil supus executării silite reprezintă, pe de o parte, un act de procedură, iar pe de altă parte, un veritabil act de autoritate publică, față de dispozițiile exprese ale legii speciale (Legea nr. 188/2000).

Noțiunea de „stingere a evicțiunilor" folosită de art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ. este susceptibilă de mai multe interpretări (ex. stingerea dreptului material la acțiune sau stingerea chiar a dreptului subiectiv civil ce ar putea justifica o evicțiune).

Cu privire la „data stingerii evicțiunilor" legiuitorul păstrează tăcerea, iar în practică sunt întâlnite o serie de opinii: (i) data finalizării licitației, (ii) data expirării unui termen de 15 zile de la momentul când procesul verbal de licitație este înscris în cartea funciară, (iii) data emiterii actului de adjudecare, (iv) data intabulării actului de adjudecare în cartea funciară.

Aplicarea în concret a normei art. 860 din noul C. proc. civ. reprezintă o adevărată provocare față de faptul că mai toate teoriile expuse abundă în argumente convingătoare.

Va urma…