

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



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 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.

In the contents of the previous section we presented 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 extinction of evictions, (iv) the date on which the extinction of evictions operates.

In the following material, we will present: (i) 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, (ii) 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, (iii) the verification of the condition of good faith in a legal action against eviction (ex. legal action in simulation, legal action in adverse possession), (iv) the justification of the increased protection of the successful tenderer.

Keywords: *auction deed, successful tenderer, art. 860 Code of Civil Procedure, good faith, third party acquirer, eviction, enforcement of a real estate, good faith regarding Land Register, invalidation of the juridical execution, art. 723 and 724 Code of Civil Procedure and art. 901 Civil Code.*

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 și practice referitoare la: (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.

În cuprinsul materialului precedent am prezentat o serie de considerații teoretice și 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 materialului următor vom prezenta: (i) 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, (ii) verificarea condiției bunei-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune având ca obiect revendicarea imobiliară promovată de un terț, (iii) verificarea condiției bunei-credințe în cadrul altor acțiuni în evicțiune (ex. acțiunea în simulație, acțiunea în uzucapiune), (iv) justificarea protecției sporite a adjudecatarului.

2. Condiția bunei-credințe

În situația imobilelor care aveau deja deschisă carte funciară, ipoteza reglementată de art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ., ar părea că simpla adjudecare fără nicio altă condiție ar fi de natură să atragă stingerea completă a oricăror acțiuni de evicțiune (ex. acțiuni în revendicare, acțiuni în anularea actului de adjudecare ca urmare a anulării actului de proprietate al debitorului, acțiuni în rectificare de carte funciară, acțiuni în simulație etc.).

În ambele situații expuse de art. 860 din noul C. proc. civ. ar părea că adjudecatarul este pus la adăpost față de orice fel de evicțiune, fie prin simpla adjudecare, fie prin adjudecare și expirarea unui termen de 3 ani de la momentul înscrierii în cartea funciară.

Din simpla citire a textului pare că buna-credință a adjudecatarului nu joacă niciun rol în stingerea evicțiunilor.

Cu toate acestea, în practica instanțelor judecătorești pare a se fi conturat o altă idee, în sensul că adjudecatarul este protejat de orice evicțiune numai dacă la momentul adjudecării a fost de bună-credință, în caz contrar acesta putând fi în continuare evins.

Cu alte cuvinte, pentru a opera stingerea tuturilor acțiunilor de evicțiune textul art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ. trebuie citit în sensul că implică și condiția bunei-credințe a adjudecatarului.

Practica judiciară o detaliem în continuare:

„Instanța reține că potrivit art. 777 din Codul de procedură civilă, «(1) În cazul vânzărilor la licitație publică făcute în condițiile prezentei secțiuni nu este admisibilă nicio cerere de desființare a vânzării împotriva terțului adjudecatar care a plătit prețul, în afară de cazul în care a existat fraudă din partea acestuia. Asemenea cerere nu poate fi făcută decât pe cale de acțiune principală. (2) Când adjudecatar a fost creditorul, vânzarea va putea fi desființată dacă există temei de nulitate, potrivit dreptului comun». Evaluând situația de fapt, astfel cum a fost ea reținută, prin prisma textului sus citat, instanța reține că o acțiune de drept comun poate fi pornită doar în situația când terțul adjudecatar a fost de rea credință, sau când adjudecatar a fost creditorul. Ori, în prezenta acțiune, cauza solicitării de desființare a actului de adjudecare este exclusiv principiul potrivit căruia anularea actului inițial determină anularea actului subsecvent, reclamanta, neinvocând sau dovedind în cauză reaua credință a terțului adjudecatar¹;

În schimb, în lumina dispozițiilor art. 860 alin. (1) C. proc. civ., adjudecatarul va pierde dreptul de proprietate asupra imobilului doar dacă se va constata de către instanța de judecată investită că acesta a fost de rea-credință la momentul adjudecării²;

În lipsa notării celor două dosare în Cartea Funciară și în lipsa calității de parte a intimatului-adjudecatar în cele două litigii, evident că acesta nu poate fi acuzat de rea-credință, niciun mijloc de probă nedovedind faptul că el a avut cunoștință de aceste litigii și că a adjudecat în condițiile date imobilul, asumându-și astfel un risc. Ca urmare, în mod corect prima instanță a constatat că intimatul- pârât a fost de bună credință la momentul când a adjudecat imobilul la licitație publică, iar buna credință se prezumă până la proba contrară³;

Articolul 39 alin. final C. proc. civ. instituie o excepție de protecție în ceea ce-l privește pe succesorul cu titlu particular intervenient și anume pentru situațiile în care acesta a dobândit bunul cu bună credință și nu mai poate fi evins conform legii. Este dincolo de orice îndoială faptul că dobândind bunul la licitație publică organizată de ANAF (generic vorbind Stratul român) acesta a făcut-o cu bună credință. Mai mult decât atât, art. 860 alin. (1) C. proc. civ. prevede faptul că orice evicțiune pentru imobilul adjudecat este definitiv stinsă. Așadar, pentru actualul posesor al bunurilor (ca succesor al pârâtei inițiale) acțiunea este neîntemeiată și în raport de aceste argumente, pe lângă cele menționate anterior⁴;

De asemenea, potrivit art. 860 CPC, intitulat Stingerea acțiunilor contra adjudecatarului, (1) Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este

¹ Sentința civilă nr. 7557/14.09.2021, pronunțată de Judecătoria Brașov (www.rolii.ro).

² Sentința civilă nr. 500/30.03.2021, pronunțată de Tribunalul București (www.rolii.ro).

³ Decizia civilă nr. 117/05.03.2020, pronunțată de Tribunalul Brăila, Secția I Civilă (www.rolii.ro).

⁴ Decizia civilă nr. 651/17.06.2020, pronunțată de Tribunalul Argeș, Secția Civilă (www.rolii.ro).

definitiv stinsă. Având în vedere aceste prevederi legale, faptul că imobilul menționat mai sus a fost adjudecat de intimatul A., acesta înscriindu-și dreptul de proprietate în cartea funciară, ținând cont că potrivit art. 14 alin. (2) cod civil, buna credință se prezumă până la proba contrară, întrucât reclamantul nu a făcut dovada relei credințe a intimatului A., instanța reține că, restabilirea situației anterioare executării silite nu se poate face prin restituirea imobilului în patrimoniul reclamantului⁵;

Legiuitorul a reglementat două condiții ce trebuie îndeplinite cumulativ pentru protejarea dreptului de proprietate al adjudecatarului unui imobil: buna-credință a adjudecatarului și dobândirea definitivă a dreptului de proprietate. În acest sens, nu se va putea reține reaua-credință a adjudecatarului pentru considerentul că acesta ar fi putut prevedea riscul pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului adjudecat în funcție de înscrierile existente în cartea funciară. Adjudecatarul unui imobil nu mai poate fi evins, dacă imobilul nu este înscris pentru prima oară în cartea funciară. Astfel, potrivit art. 860 NCPC «orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă»⁶;

Potrivit art. 860 alin. (1) C. proc. civ. orice cerere de evicțiune totală sau parțială privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă. Rezultă că adjudecatarul unui imobil nu mai poate fi evins dacă imobilul nu este înscris pentru prima oară în cartea funciară. Cererea privind întoarcerea executării silite, restabilirea situației anterioare a executării (prin anularea actului de adjudecare) este o acțiune în evingerea adjudecatarului, întrucât adjudecatarul este obligat să predea imobilul adjudecat, în ipoteza admiterii unei asemenea acțiuni, fără să se poată opune în vreun fel. În lumina noului Cod de Procedură Civilă adjudecatarul va pierde dreptul de proprietate asupra imobilului doar dacă se va constata de către instanța de judecată investită că acesta a fost de rea-credință (ca fapt direct și personal al adjudecatarului, care atrage pierderea dreptul de proprietate asupra imobilul adjudecat)⁷;

Tribunalul constată însă, că instanța de fond, în lipsa unor probe contrare certe, a făcut în mod just aplicarea dispozițiilor art. 14 Cod civil privind prezumarea bunei-credințe până la proba contrară, dar și a dispozițiilor art. 723 alin. (2) teza a II-a din Codul de procedură civilă și art. 860 alin. (1) din Codul de procedură civilă. Buna-credință în materia adjudecării privește mai ales dreptul execuțional și doar cel substanțial, deoarece actul de adjudecare este unul de autoritate publică, care emană de la organul de executare – executorul judecătoresc investit de lege în îndeplinirea unui serviciu de interes public⁸;

În situația în care aceste informații ar fi fost menționate în cartea funciară, iar adjudecatarul, cu rea-credință, ar fi adjudecat imobilul, având în vedere interdicția de continuare a actelor de executare silită instituită de art. 75 din Legea nr. 85/2014, ar fi operat sancțiunea nulității. Dobândind cu bună credință imobilul, adjudecatarul a obținut un titlu

⁵ Sentința civilă nr. 5650/20.05.2019, pronunțată de Judecătoria Timișoara (www.rolii.ro).

⁶ Sentința civilă nr. 1362/04.04.2019, pronunțată de Judecătoria Târgoviște (www.rolii.ro).

⁷ Decizia civilă nr. 178/A/26.05.2020, pronunțată de Tribunalul Covasna (www.rolii.ro).

⁸ Decizia civilă nr. 591/10.09.2019, pronunțată de Tribunalul Dâmbovița, Secția I Civilă (www.rolii.ro).

care face dovada dreptului său de proprietate împotriva tuturor, actul de adjudecare constituind titlu executoriu, conform art. 854 alin. (1) lit. i) din noul Cod de procedură civilă⁹.

În privința noțiunii de bună-credință, este demnă de menționat și poziția Curții Constituționale a României, care apreciază că această noțiune trebuie interpretată prin raportare la legalitatea actelor de executare silită:

„Însă principiul bunei-credințe este caracteristic subiectelor de drept în legătură cu un act juridic civil, iar celor care participă la o procedură execuțională, procedură care urmărește realizarea efectivă a dreptului și restabilirea urgentă a ordinii sociale, esențiale statului de drept, acest principiu trebuie interpretat în sens de drept procesual... Curtea observă că în prezenta cauză fiind vorba despre o procedură execuțională, procedură care se desfășoară în condițiile legii, persoana îndreptățită la realizarea efectivă a dreptului său recunoscut prin lege, și care apelează la o astfel de procedură, nu poate fi prezumată de rea-credință... Cu alte cuvinte, în cadrul procedurii execuționale se pune problema legalității actelor procesuale de executare și nu problema bunei- sau relei-credințe a participanților la o asemenea procedură...¹⁰”.

Din punctul nostru de vedere, condiția privind buna-credință a adjudecatorului nu trebuie înțeleasă ca fiind obligatorie pentru orice tip de acțiune în evicțiune, ci aplicată în funcție de natura tipului de evicțiune în discuție.

Noțiunea de evicțiune a fost definită de literatura de specialitate, astfel:

„Se numește evicțiune pierderea proprietății lucrului (în total sau în parte) sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor de proprietar”¹¹.

În privința adjudecatorului pot fi întâlnite o serie de acțiuni prin care acesta ar putea fi evins: (i) acțiunea având ca obiect întoarcerea executării silite, (ii) acțiunea având ca obiect nulitatea actului de adjudecare ca urmare a anulării actului de proprietate al debitorului asupra imobilului adjudecat (anularea actului subsecvent ca urmare a anulării actului primar), (iii) acțiunea în revendicare imobiliară promovată de un terț care pretinde că este adevăratul proprietar asupra imobilului executat silit, (iv) acțiunea în rectificare de carte funciară, (v) acțiunea în simulație, (vi) acțiunea în uzucapiune etc.

În cele ce urmează o să analizăm, rând pe rând, posibilele acțiuni în evicțiune, pentru a observa dacă cerința bunei-credințe, cerința reținută de instanțele judecătorești în practică, se aplică în toate cazurile sau numai în ceea ce privește unele dintre acestea.

⁹ Sentința nr. 213/11.05.2018 pronunțată de Tribunalul Specializat Mureș (www.rolii.ro).

¹⁰ Decizia nr. 388/27.05.2015, pronunțată de C.C.R., publicată în Monitorul Oficial nr. 530/16.07.2015, par. 13 și 14.

¹¹ F. Deak, *Tratat de drept civil: contracte speciale*, Ed. a 4-a, București, Ed. Universul Juridic, 2006, p. 99.

3. Acțiunea având ca obiect întoarcerea executării silite

Noțiunea de întoarcere a executării silite este reglementată, în principiu, de prevederile art. 723 din noul C. proc. civ.:

„În toate cazurile în care se desființează titlul executoriu sau însăși executarea silită, cel interesat are dreptul la întoarcerea executării, prin restabilirea situației anterioare acesteia. Cheltuielile de executare pentru actele efectuate rămân în sarcina creditorului. Bunurile asupra cărora s-a făcut executarea se vor restitui celui îndreptățit, fără însă a se aduce atingere drepturilor definitiv dobândite de terții de bună-credință. În cazul în care executarea silită s-a făcut prin vânzarea unor bunuri mobile, întoarcerea executării se va face prin restituirea de către creditor a sumei rezultate din vânzare, actualizată în funcție de rata inflației, cu excepția situației când se aplică art. 777”.

Din interpretarea acestei norme juridice rezultă că întoarcerea executării silite este o procedură care se poate realiza numai în două situații: (i) se desființează titlul executoriu și/ sau (ii) se desființează întreaga executare silită.

În cazurile care justifică întoarcerea executării silite se impune repunerea părților în situația anterioară executării, iar în privința bunurilor care deja au fost vândute acestea sunt supuse restituirii, dar fără a se aduce atingere drepturilor definitiv dobândite de terții de bună-credință.

În lumina acestei norme juridice ar părea că, în ceea ce privește terțul adjudecatar, condiția bunei-credințe, condiție reliefată de practica judiciară anterior citată, este o condiție esențială pentru ca adjudecatarul să păstreze dreptul de proprietate asupra bunului achiziționat în cadrul licitației publice.

Cu alte cuvinte, chiar dacă textul art. 860 alin. (1) din noul C. proc. civ. stabilește că orice acțiune în evicțiune se consideră stinsă, dacă acțiunea în evicțiune îmbracă forma unei cereri de întoarcere a executării silite, pentru ca aceasta să fie respinsă trebuie ca terțul adjudecatar să fie de bună-credință.

În ceea ce privește modul de apreciere al bunei-credințe, mai concret, prin raportare la ce poate fi definită, acesta este stabilit de dispozițiile dreptului pozitiv în materia cărții funciare.

Prevederile art. 724 alin. (1) teza finală din noul C. proc. civ. vorbesc de imposibilitatea de a aduce atingere drepturilor definitiv dobândite de terții de bună-credință potrivit regulilor de carte funciară.

Se observă că, în timp ce art. 723 alin. (2) din noul C. proc. civ. vorbește doar de bună-credință (fără raportare la regulile de carte funciară), dispozițiile specifice în materia întoarcerii executării silite privind un imobil executat silit în cadrul unei licitații publice fac trimitere expresă la buna-credință din materia cărții funciare.

În materia cărții funciare buna credință se raportează la îndeplinirea condițiilor impuse de art. 901 alin. (2) din noul C. civ.:

„Terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții: a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare; b) din

cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane; și c) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare”.

În măsura în care aceste condiții sunt îndeplinite, în persoana adjudecatarului, acesta este considerat ca fiind de bună-credință, caz în care, acțiunea de întoarcere a executării silite îndreptate împotriva sa urmează a fi respinsă, acesta păstrând bunul achiziționat.

În ceea ce privește noțiunea de bună-credință, deși normele din C. proc. civ. fac trimitere expresă la aplicarea bunei-credințe din materia cărții funciare, în cadrul instanțelor nu există încă un consens.

O parte a instanțelor raportează buna-credință la normele de drept comun, iar nu la normele din materia cărții funciare:

„Având în vedere aceste prevederi legale, faptul că imobilul menționat mai sus a fost adjudecat de intimatul A., acesta înscriindu-și dreptul de proprietate în cartea funciară, ținând cont că potrivit art. 14 alin. (2) Cod civil, buna credință se prezumă până la proba contrară, întrucât reclamantul nu a făcut dovada relei credințe a intimatului A., instanța reține că, restabilirea situației anterioare executării silite nu se poate face prin restituirea imobilului în patrimoniul reclamantului, ci doar prin obligarea intimatului O. F. Z.R.T. să restituie reclamantului S. P. P. valoarea bunului imobil – teren intravilan înscris în CF nr. x. Moșnița Nouă¹²;

Adjudecatarul unui imobil nu mai poate fi evins, dacă imobilul nu este înscris pentru prima oară în cartea funciară. Astfel, potrivit art. 860 NCPC «orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă». Concluzionând, riscul adjudecatarului unui imobil de a pierde dreptul de proprietate asupra bunului subzistă doar dacă se demonstrează că acesta a fost de rea-credință la momentul adjudecării. În speță, buna-credință a adjudecatarului este prezumată conform art. 14 alin. (2) Cod civil, nu s-a administrat nicio dovadă din care să rezulte reaua-credință, adjudecatarul a plătit prețul și s-a realizat înscrierea în cartea funciară¹³.”

O altă parte a instanțelor raportează buna-credință la normele specifice din materia cărții funciare:

„Teza finală a art. 724 alin. (1) C. proc. civ. prevede că exigențele bunei-credințe se analizează potrivit regulilor de Carte funciară. Astfel, cu privire la condiția bunei-credințe în materie de Carte funciară, instanța reține aplicabile dispozițiile art. 901 alin. (2) C. civ. care postulează: «terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții: a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare b) din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane; și c) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare». Cele trei condiții sunt expres și limitativ prevăzute de lege, fiind

¹² Sentința civilă nr. 5650/20.05.2019, pronunțată de Judecătoria Timișoara (www.rolii.ro).

¹³ Sentința civilă nr. 1362/04.04.2019, pronunțată de Judecătoria Târgoviște (www.rolii.ro).

necesar să fie întrunite în mod cumulativ pentru a se putea conchide că terțul dobânditor a fost de bună-credință¹⁴;

Cu toate acestea în lipsa notării în cartea funciară nr. x./L. a informațiilor cu privire la deschiderea procedurii insolvenței de către oficiul de cadastru, nici executorul J., nici adjudecatarul nu aveau cunoștință de suspendarea impusă de art. 75 din Legea nr. 85/2014. În situația în care aceste informații ar fi fost menționate în cartea funciară, iar adjudecatarul, cu rea-credință, ar fi adjudecat imobilul, având în vedere interdicția de continuare a actelor de executare silită instituită de art. 75 din Legea nr. 85/2014, ar fi operat sancțiunea nulității. Dobândind cu bună credință imobilul, adjudecatarul a obținut un titlu care face dovada dreptului său de proprietate împotriva tuturor, actul de adjudecare constituind titlu executoriu, conform art. 854 alin. (1) lit. i) din noul Cod de procedură civilă¹⁵.

Față de trimiterea expresă a art. 724 alin. (1) teza finală din noul C. proc. civ. la buna-credință, potrivit materiei cărții funciare, apreciem că a doua orientare jurisprudențială este în acord cu litera și spiritul reglementării.

Mai trebuie remarcat și faptul că o altă parte a practicii judiciare consideră că adjudecatarul nu este un terț dobânditor în sensul materiei cărții funciare:

„Translatând în planul executării silite imobiliare noțiunea de terț dobânditor specifică publicității imobiliare prin cărțile funciare, rezultă că adjudecatarul nu poate fi considerat terț dobânditor, pentru că el, a devenit parte în vânzarea silită imobiliară lovită de nulitate, adică este dobânditor nemijlocit care dobândește imobilul direct de la debitorul care are calitatea de vânzător. Aceasta înseamnă că, în condițiile în care actul de adjudecare este lovit de nulitate, pe calea nulității derivate, cum e cazul în speță, întoarcerea executării silite trebuie să se realizeze prin restabilirea situației anterioare în natură, în sensul că adjudecatarul nu se poate prevala de partea finală a art. 723 alin. (2) C. proc. civ., pentru a păstra proprietatea asupra imobilului, ca drept definitiv dobândit de un terț de bună-credință. Prin urmare, buna sau reaua-credință prezintă relevanță nu în persoana adjudecatarului, ci în persoana terțului căruia adjudecatarul i-ar înstrăina imobilul pe care el l-a dobândit în procedura execuțională ce se anulează¹⁶”.

Tot în același sens este și o parte a doctrinei:

„Translatând în planul executării silite imobiliare noțiunea de terț dobânditor specifică publicității imobiliare prin cărțile funciare, rezultă că adjudecatarul nu poate fi considerat terț dobânditor, pentru că el, astfel cum am arătat, a devenit parte în vânzarea silită imobiliară lovită de nulitate, adică este dobânditor nemijlocit care dobândește imobilul direct de la debitorul care are calitatea de vânzător¹⁷”.

Aceste din urmă teorii prezintă o serie de argumente.

¹⁴ Sentința civilă nr. 577/13.03.2019, pronunțată de Judecătoria Bistrița (www.rolii.ro).

¹⁵ Sentința nr. 213/11.05.2018, pronunțată de Tribunalul Comercial Mureș (www.rolii.ro).

¹⁶ Decizia civilă nr. 1714/08.10.2021, pronunțată de Tribunalul Gorj (www.rolii.ro).

¹⁷ Marieta Avram, Cristian Daniel David Samoilă, *Contestația la executare, Efecte controversate cu privire la soarta dreptului de proprietate asupra imobilului urmărit* (www.juridice.ro).

În primul rând, din moment ce executarea silită este anulată (premisă necesară pentru a putea opera întoarcerea executării silite) s-ar părea că și actul de adjudecare ar fi anulat, ca act procedural subsecvent, în baza dispozițiilor art. 179 alin. (3) din noul C. proc. civ., normă juridică pe deplin aplicabilă în materia executării silite prin trimiterea realizată în mod expres de dispozițiile art. 704 din noul C. proc. civ.

În al doilea rând, din moment ce adjudecatorul dobândește dreptul de proprietate de la debitorul executat silit adjudecatorul este privit ca o veritabilă parte a actului de dobândire, caz în care acesta nu ar avea cum să aibă calitatea de terț în materie de carte funciară față de dispozițiile art. 901 alin. (4) din noul C. civ.:

„Dispozițiile prezentului articol nu pot fi însă opuse de o parte contractantă celeilalte și nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz”.

În al treilea rând, din moment ce actul de adjudecare se anulează, cu efect retroactiv, adjudecatorul nu are cum să fie privit ca un terț dobânditor în materie de carte funciară.

Nu putem fi de acord cu o astfel de teză față de faptul că, în opinia noastră, noțiunea de „terț dobânditor”, în sensul materiei cărții funciare, include și terțul adjudecator al bunului, față de specificitatea executării silite, precum și față de o serie de norme juridice incidente.

În primul rând, în discuție nu este vorba de act juridic, motiv pentru care nici nu există noțiunea de „părți contractante”.

La nivel principal, dacă în speță ar fi în discuție un act juridic translativ al dreptului de proprietate, act încheiat de debitorul executat silit și de adjudecator, tezele expuse mai sus ar fi pe deplin aplicabile, adjudecatorul neputând fi catalogat ca fiind un terț, ci parte, caz în care acesta nu s-ar putea apăra invocând buna sa credință.

Cu toate acestea, în discuție nu este un act juridic translativ al dreptului de proprietate, act încheiat de debitor și adjudecator.

După cum am arătat în materialul precedent (Actul de adjudecare, Buna-credință a adjudecatorului stinge evicțiunile?! – Partea I) adjudecatorul dobândește dreptul de proprietate de la debitor nu prin intermediul unui act juridic (ex. un contract de vânzare), ci prin intermediul unui mod expres prevăzut de lege (executarea silită), mod finalizat prin emiterea unui act procesual și de autoritate publică (actul de adjudecare).

Or, față de faptul că, în speță, nu se pune problema unui act juridic nu sunt aplicabile dispozițiile art. 901 alin. (4) din noul C. civ. pentru că acestea vorbesc de „părțile contractante”, deci de părți ale unui act juridic, ceea ce în cazul nostru nu există.

În al doilea rând, în materia executării silite noul C. proc. civ. tratează adjudecatorul ca fiind un terț.

În acest sens, art. 715 alin. (5) teza finală prevede:

*„... sub rezerva drepturilor definitiv dobândite de către **terții adjudecatari** în cadrul vânzării silită a bunurilor urmărite...”*.

Tot în sensul că adjudecatarul este un terț dobânditor sunt și prevederile art. 847 alin. (3) din noul C. proc. civ.:

*„Procesul-verbal va fi semnat de executor, de creditor, de debitor și de **terțul dobânditor**, dacă sunt prezenți, precum și de adjudecatar și de alți participanți la licitație, dacă este cazul”*.

Terminologia folosită de noul C. proc. civ. nu este întâmplătoare pentru că părți în raportul juridic obligațional execuțional sunt creditorul și debitorul, iar față de acestea adjudecatarul este un veritabil terț.

Faptul că adjudecatarul intervine într-o procedură de executare nu trebuie să ducă la concluzia că acesta devine „parte” în executarea silită, acesta putând fi catalogat cel mult un „participant” la executarea silită.

În al treilea rând, în anumite situații, acțiunea în evicțiune ar putea fi promovată de adevăratul proprietar al bunului (de ex., cel care a obținut anularea actului de proprietate al debitorului și anularea tuturor actelor de executare).

În acest caz particular, terțul adjudecatar al bunului nu are cum să poată fi catalogat dobânditor nemijlocit al bunului, în nicio situație.

Noțiunea de dobânditor nemijlocit al bunului se referă la subiectul de drept care figurează ca fiind titularul dreptului de proprietate ce succede pentru prima oară adevăratului proprietar.

De exemplu: în măsura în care X ar fi proprietarul unui bun, iar ulterior Y dobândește bunul de la X în baza unui act lovit de nulitate absolută, Y este catalogat ca fiind dobânditor nemijlocit al bunului, fiind primul subiect de drept ce figurează ca proprietar imediat după adevăratul proprietar. Dacă bunul este ulterior înstrăinat către Z, care la rândul său îl înstrăinează către Q, care la rândul său îl înstrăinează către W ș.a.m.d., toți succesorii începând cu Z – până la zi – sunt terți dobânditori, neputând fi considerați dobânditori nemijlociți.

Dobânditorul se numește „*nemijlocit*” tocmai pentru că este primul după adevăratul proprietar (adică fără mijlocirea unui alt subiect de drept).

În discuțiile purtate pe marginea acestui material ni s-a atras atenția cu privire la justificarea teoriei referitoare la catalogarea ca fiind „dobânditor nemijlocit” a unui subiect de drept care dobândește un bun în baza unui act juridic desființat ulterior cu efect retroactiv.

Problema care se pune, în esență, este dacă o persoană care dobândește un drept în baza unui act (de ex. debitorul executat silit care este proprietar asupra bunului în baza unui contract de vânzare), iar ulterior actul este desființat cu efect retroactiv, mai poate fi considerată „dobânditor nemijlocit”.

În opinia noastră o persoană care dobândește dreptul de proprietate asupra unui bun, de la proprietarul inițial, chiar dacă ulterior actul este desființat, rămâne „dobânditor nemijlocit”.

Teoria noastră are la bază dispozițiile art. 909 alin. (3) coroborate cu art. 908 alin. (1) pct. 1 din noul C. civ.

Din interpretarea acestor norme juridice rezultă că, în viziunea legiuitorului român, o persoană care dobândește un drept tabular de la adevăratul proprietar, în baza unui act juridic desființat cu efect retroactiv, are calitatea de „dobânditor nemijlocit”.

Exemplul este următorul: A este proprietar, A vinde lui B, iar B vinde lui C. Ulterior actul dintre A și B este desființat cu efect retroactiv.

În aceste cazuri, dispozițiile din materie de carte funciară (cele expuse mai sus) consideră că B este dobânditor nemijlocit (chiar dacă actul acestuia a dispărut din circuitul civil), iar C este un terț.

Dacă s-ar considera că noțiunea de dobânditor nemijlocit nu implică și persoanele ale căror acte de dobândire s-au desființat (ex. nulitate, rezoluțiune etc.) ar însemna că protecția instituită de cartea funciară ar fi aproape golită de conținut, pentru că ar fi suficient să se obțină desființarea actului primar, ca pe urmă toate celelalte acte subsecvente să fie desființate în baza principiului desființării actului subsecvent ca urmare a desființării actului primar, principiu impus de dispozițiile art. 1648 din noul C. civ.

Or, legea stabilește în mod expres că actele subsecvente pot fi desființate numai dacă regulile în materie de carte funciară nu impun altă soluție, aspect care rezultă din chiar citirea art. 1648 alin. (1) din noul C. civ.:

„Dacă bunul supus restituirii a fost înstrăinat, acțiunea în restituire poate fi exercitată și împotriva terțului dobânditor, sub rezerva regulilor de carte funciară ...”.

Față de cele expuse mai sus (mai precis dacă adjudecatorul este de bună-credință) dispozițiile art. 860 din noul C. proc. civ. referitoare la stingerea acțiunilor de evicțiune își produc pe deplin efectele, fiind în deplină concordanță cu dispozițiile art. 723 alin. (2) și 724 alin. (1) din noul C. proc. civ.

Și optica instanțelor judecătorești naționale este în sensul că actul de adjudecare rămâne în ființă, iar terțul adjudecator păstrează bunul achiziționat, afară de cazul în care probele reliefează reaua-credință:

„Având în vedere aceste aspecte, analizând actele depuse la dosarul de executare silită, instanța apreciază că adjudecatorul D.D.D. SRL a dobândit bunul imobil ca un terț de bună credință, nemaiputând fi evins de dreptul său de proprietate. În orice caz, instanța apreciază că a intervenit și prescripția acțiunii în evicțiune, întrucât s-au scurs cei 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară, conform art. 860 C. proc. civ.¹⁸;

De asemenea, instanța a reținut că, în materie de adjudecare, nici instituția bunei credințe nu trebuie interpretată în înțelesul din dreptul material, actul de adjudecare reprezentând un act de autoritate publică, care are forța probantă specifică unui asemenea act, emanând de la executorul judecătoresc, ca organ de executare, investit de lege în îndeplinirea unui serviciu public, astfel că buna credință nu se referă la convingerile părților ci se

¹⁸ Sentința civilă nr. 12015/19.07.2021, pronunțată de Judecătoria Bufeana (www.rolii.ro).

referă la legalitatea actelor de executare. De asemenea, instanța a reținut că, în ceea ce privește bunul imobil adjudecat, cartea funciară nu a fost deschisă pentru prima dată în cadrul executării silite, în care a fost emis actul de adjudecare, astfel încât orice acțiune viitoare de evicțiune a adjudecatarului ar fi fost definitiv stinsă, nefiind incidente astfel prevederile art. 859 alin. (2) Cod de procedură civilă¹⁹;

Având în vedere aceste prevederi legale, faptul că imobilul menționat mai sus a fost adjudecat de intimatul A., acesta înscriindu-și dreptul de proprietate în cartea funciară, ținând cont că potrivit art. 14 alin. (2) Cod civil, buna credință se prezumă până la proba contrară, întrucât reclamantul nu a făcut dovada relei credințe a intimatului A., instanța reține că, restabilirea situației anterioare executării silite nu se poate face prin restituirea imobilului în patrimoniul reclamantului, ci doar prin obligarea intimatului O. F. Z.R.T. să restituie reclamantului S. P. P. valoarea bunului imobil – teren intravilan înscris în CF nr. x. Moșnița Nouă²⁰;

Legiuitorul a reglementat două condiții ce trebuie îndeplinite cumulativ pentru protejarea dreptului de proprietate al adjudecatarului unui imobil: buna-credință a adjudecatarului și dobândirea definitivă a dreptului de proprietate. În acest sens, nu se va putea reține reaua-credință a adjudecatarului pentru considerentul că acesta ar fi putut prevedea riscul pierderii dreptului de proprietate asupra imobilului adjudecat în funcție de înscrierile existente în cartea funciară. Adjudecatarul unui imobil nu mai poate fi evins, dacă imobilul nu este înscris pentru prima oară în cartea funciară²¹;

Cererea privind întoarcerea executării silite, restabilirea situației anterioare a executării (prin anularea actului de adjudecare) este o acțiune în evingerea adjudecatarului, întrucât adjudecatarul este obligat să predea imobilul adjudecat, în ipoteza admiterii unei asemenea acțiuni, fără să se poată opune în vreun fel. În lumina noului Cod de Procedură Civilă adjudecatarul va pierde dreptul de proprietate asupra imobilului doar dacă se va constata de către instanța de judecată investită că acesta a fost de rea-credință (ca fapt direct și personal al adjudecatarului, care atrage pierderea dreptului de proprietate asupra imobilului adjudecat). Or în speță, așa cum s-a arătat mai sus, nu s-a dovedit reaua-credință a adjudecatarului. Prin urmare nu se poate dispune anularea și a actului de adjudecare întocmit la 22.11.2018 în dosarul execuțional nr. 721/C/2016 al Societății Civile Profesionale de Executori Judecătorești F. & B.²²;

Buna-credință la obținerea actului de adjudecare nu se referă la convingerea intimă a părților unui act juridic civil, ci se referă la însăși legalitatea formelor de executare, așa cum se arată în doctrina de specialitate, deoarece, tocmai adjudecatarul își exprimă, până la proba contrară desigur, buna-credință prin participarea la o licitație organizată, cât timp nu rezultă încălcări ale exigențelor impuse în această procedură a executării silite²³;

Condiția bunei-credințe în materie de Carte funciară se bucură de o reglementare distinctă, proprie, față de buna-credință menționată cu titlu general de art. 14 din Codul

¹⁹ Decizia civilă nr. 256/27.02.2018, pronunțată de Tribunalul Suceava (www.rolii.ro).

²⁰ Sentința civilă nr. 5650/20.05.2019, pronunțată de Judecătoria Timișoara (www.rolii.ro).

²¹ Sentința civilă nr. 1362/04.04.2019, pronunțată de Judecătoria Târgoviște (www.rolii.ro).

²² Decizia civilă nr. 178/26.05.2020, pronunțată de Tribunalul Covasna (www.rolii.ro).

²³ Decizia civilă nr. 591/10.09.2019, pronunțată de Tribunalul Dâmbovița (www.rolii.ro).

civil. Pentru toate aceste considerente de fapt și de drept, instanța apreciază că cererea supusă analizei în cauza de față nu îndeplinește condițiile speciale prevăzute de art. 723 alin. (2) și 724 alin. (1) C. proc. civ., în sensul că prin restabilirea situației anterioare executării silite s-ar aduce atingere drepturilor definitiv dobândite de terții de bună-credință, potrivit regulilor de carte funciară, în speță drepturilor definitiv dobândite de pârâții N. cu privire la imobilul înscris în Cartea funciară nr. x-C1-U54 Bistrița (nr. C.F. vechi 5730/12), nr. top. 8296/a/12. În consecință, instanța va respinge cererea formulată ca neîntemeiată²⁴;

În situația în care aceste informații ar fi fost menționate în cartea funciară, iar adjudecatarul, cu rea-credință, ar fi adjudecat imobilul, având în vedere interdicția de continuare a actelor de executare silită instituită de art. 75 din Legea nr. 85/2014, ar fi operat sancțiunea nulității. Dobândind cu bună credință imobilul, adjudecatarul a obținut un titlu care face dovada dreptului său de proprietate împotriva tuturor, actul de adjudecare constituind titlu executoriu, conform art. 854 alin. (1) lit. i) din noul Cod de procedură civilă²⁵.

În concluzie, în privința acțiunii în evicțiune constând în întoarcerea executării silite, condiția bunei-credințe reținută de instanțele judecătorești, ca și condiție pentru operarea stingerii oricăror evicțiuni, se verifică.

4. Concluzii

Chiar dacă dispozițiile art. 850 C. proc. civ. vorbesc despre stingerea oricăror evicțiuni, fără nicio trimitere la buna-credință a adjudecatarului, în cazul anumitor cereri în evicțiune, buna-credință devine o condiție necesară pentru ca adjudecatarul să păstreze bunul.

În acest sens este vorba de acțiunea în evicțiune având ca obiect întoarcerea executării silite.

În materia întoarcerii executării silite, dispozițiile art. 723 alin. (2) și 724 alin. (1) din noul C. proc. civ., impun buna-credință în sarcina adjudecatarului pentru ca acesta să poată păstra bunul dobândit.

Nici în practica judiciară și nici în literatura de specialitate nu există încă un consens dacă adjudecatarul poate fi catalogat ca fiind un terț dobânditor (caz în care, fiind de bună-credință, poate să păstreze bunul) sau un dobânditor nemijlocit (caz în care, chiar și de bună-credință, acesta este oricum obligat să restituie bunul – deci să fie evins).

Va urma.

²⁴ Sentința civilă nr. 577/13.03.2019, pronunțată de Judecătoria Bistrița (www.rolii.ro).

²⁵ Sentința nr. 213/11.05.2018, pronunțată de Tribunalul Comercial Mureș (www.rolii.ro).