

ACTUL DE ADJUDECARE. BUNA-CREDINȚĂ A ADJUDECATARULUI STINGE EVICȚIUNILE?! (PARTEA A III-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 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, (v) conclusions.

In the contents of the previous section we presented 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 first 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.

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, action for recovery of possession, art. 563 Civil Code, action in nullity, annulment of the subsequent legal act, art. 1648 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) verificarea condiției buneii-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune constând într-o acțiune având ca obiect nulitatea actului de judecare ca urmare a anulării actului de proprietate al debitorului executat silit, (ii) verificarea condiției buneii-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune având ca obiect revendicarea imobiliară promovată de un terț, (iii) verificarea condiției buneii-credințe în cadrul altor acțiuni în evicțiune (ex. acțiunea în simulație, acțiunea în uzucapiune), (iv) justificarea protecției sporite a judecatului, (v) concluzii.

În cuprinsul materialului precedent am prezentat o serie de considerații teoretice și practice referitoare la: (i) condiția buneii-credințe a judecatului, astfel cum aceasta este reținută în practica instanțelor naționale, (ii) verificarea condiției buneii-credințe în cadrul unei acțiuni în evicțiune constând într-o acțiune având ca obiect întoarcerea executării silite.

În cuprinsul primului material am prezentat o serie de considerații teoretice și practice referitoare la: (i) natura juridică a actului de judecare (act juridic civil sau alt tip de act), (ii) sediul materiei privind stingerea evicțiunilor îndreptate împotriva judecatului, (iii) ce se înțelege, în concret, prin stingerea evicțiunilor, (iv) data la care operează stingerea evicțiunilor.

2. Acțiunea având ca obiect nulitatea actului de judecare ca urmare a anulării actului de proprietate al debitorului asupra imobilului judecat (anularea actului subsecvent ca urmare a anulării actului primar)

Situația premisă în cazul unei astfel de acțiuni este simplă: după judecarea bunului de către un terț, actul de proprietate al debitorului se desființează cu efect retroactiv pe calea acțiunii în nulitate. Ulterior se solicită instanțelor nulitatea actului de judecare (act subsecvent) ca urmare a anulării actului de proprietate al debitorului executat silit (act primar).

Acțiunea are la bază al doilea principiu al efectelor nulității actelor juridice, respectiv principiul anulării actelor subsecvente ca urmare a anulării actului primar, principiu reglementat de art. 1254 alin. (2) din noul C. civ.:

„Desființarea contractului atrage, în condițiile legii, și desființarea actelor subsecvente încheiate în baza lui”.

În condițiile dreptului comun, mecanismul nulității actului subsecvent ca urmare a nulității actului primar sunt următoarele: (i) în principiu, față de nulitatea actului primar operează nulitatea tuturor actelor subsecvente, (ii) nulitatea actelor subsecvente nu operează în trei cazuri: 1. rezerva regulilor de carte funciară (mai

precis condițiile acțiunii în rectificare), 2. dobândirea cu bună-credință a bunurilor mobile și 3. uzucapiunea.

Noua reglementare a dreptului pozitiv este diferită față de reglementarea existentă sub imperiul vechiului C. civ.

Sub imperiul vechiului C. civ., atât în literatura de specialitate, cât și în practica instanțelor judecătorești, se admitea o altă excepție de la principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului primar, anume când actul subsecvent era un act juridic cu titlu oneros încheiat cu bună-credință:

„Vom reține ca excepții de la principiul resolutio iure dantis, următoarele: ... cazul subdobânditorului de bună-credință și cu titlu oneros al unui imobil”¹.

Obiectul prezentului material se referă la actul de adjudecare privind un bun imobil, caz în care, dintre cele 3 excepții prevăzute mai sus nu poate fi incidentă decât prima: rezerva regulilor de carte funciară.

Cum materia cărții funciare impune cerința bunei-credințe [a se vedea dispozițiile art. 901 alin. (1), 908 alin. (4) și 909 din noul C. civ.] rezultă, la o primă vedere, necesitatea bunei-credințe ca și condiție de operare a dispozițiilor art. 860 din noul C. proc. civ. ar fi necesară.

Cu toate acestea, în practica instanțelor judecătorești încă nu există un consens.

Unele instanțe resping acțiunile ca inadmisibile, pe motiv că actul de adjudecare nu poate fi contestat pe calea dreptului comun, ci numai pe calea contestației la executare:

„Așadar, ulterior emiterii actului de adjudecare, nici un terț nu mai poate pretinde vreun drept asupra imobilului adjudecat și nu mai poate cere să se constate nulitatea acestui act, care constituie titlul de proprietate al adjudecatarului și care marchează finalizarea executării silite, în modalitatea urmăririi silite imobiliare. Deși legea nu o prevede în mod expres, este evident că interdicția îi are în vedere atât pe terți, cât și pe cei au participat în procedura execuțională, inclusiv debitorul urmărit silit, care au avut posibilitatea valorificării drepturilor lor pe calea contestației la executare. Ulterior epuizării mijloacelor procedurale puse la dispoziție în materia executării silite, un participant la procedura de executare nu mai poate contesta valabilitatea actului de adjudecare pe calea dreptului comun, indiferent de motivele invocate. În concluzie, instanța va admite excepția inadmisibilității și va respinge cererea de chemare în judecată ca inadmisibilă”².

Inadmisibilitatea desființării implicite a actului de adjudecare pe calea unei acțiuni de drept comun, pentru că aceasta este consecința demersului juridic formulat de reclamantă, reiese și din dispozițiile coroborate ale art. 857 și art. 860 C. proc. civ., care printre efectele adjudecării, prevăd transmiterea proprietății imobilului (prin adjudecarea imobilului adjudecatarului devine proprietar)³”.

¹ Gh. Beleiu, *Drept civil român: introducere în dreptul civil: subiectele dreptului civil*, Ediția a 10-a, București, Ed. Universul Juridic, 2005, p. 239.

² Sentința civilă nr. 7723/02.07.2020, pronunțată de Judecătoria Sectorului 4 București (www.rolii.ro).

³ Decizia nr. 1/12.01.2021, pronunțată de Curtea de Apel Timișoara (www.rolii.ro),

Alte instanțe resping acțiunile ca inadmisibile în măsura în care nu se dovedește reaua-credință a adjudecatarului:

„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 judecare este exclusiv principiul potrivit căruia anularea actului inițial determină anularea actului subsecvent, reclamanta, neinvocând sau dovedind în cauză reaua credință a terțului adjudecatar⁴”.

În fine, alte instanțe resping acțiunile ca neîntemeiate:

„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 învestită că acesta a fost de rea-credință la momentul adjudecării⁵;

Ori, potrivit art. 860 alin. (1) C. proc. civ., «Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă». De aici rezultă că, odată consolidată adjudecarea imobilului la licitație publică, prin necontestarea acesteia în termenul prevăzut de lege, sau prin respingerea definitivă a contestației la licitație, se emite actul de judecare 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. Cu alte cuvinte, ulterior intabulării terțului adjudecatar, nu se mai poate uza nici de acțiunea în rectificare de carte funciară reglementată de art. 909 alin. (3) C. civ. și nici nu mai sunt operabile dispozițiile art. 1648 C. civ.⁶;

Adjudecatarul a participat la o licitație organizată de un organ abilitat de lege care a efectuat acte procedurale ce nu au fost contestate. Desființarea ulterioară a actului, fără anularea actelor de executare și fără a se constata încălcarea de către executorul judecătoresc a prevederilor legale aplicabile executării silit, ar echivala cu încălcarea dispozițiilor legale privind protecția participanților la executarea silită⁷;

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 contrară⁸;

În urma cererii de executare silită formulată de creditoarea C. S.A. împotriva debitorului D. D. G., prin actul de judecare emis în 07.02.2017 în dosarul execuțional

⁴ Sentința civilă nr. 7557/14.09.2021, pronunțată de Judecătoria Brașov (www.rolii.ro),

⁵ Sentința civilă nr. 500/30.03.2021, pronunțată de Tribunalul București (www.rolii.ro).

⁶ Sentința civilă nr. 574/02.02.2017, pronunțată de Judecătoria Arad (www.rolii.ro).

⁷ Decizia civilă nr. 783/22.09.2016, pronunțată de Tribunalul Brăila (www.rolii.ro).

⁸ Decizia civilă nr. 117/05.03.2020, pronunțată de Tribunalul Brăila (www.rolii.ro).

nr. 83/2015 al B. I. A., imobilul care a făcut obiectul contractului de întreținere a fost adjudecat la licitație publică. Potrivit art. 857 C., prin adjudecarea imobilului, adjudecatarul devine proprietar și conform art. 860 alin. (1) C., orice cerere de evicțiune privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă, motiv pentru care se va respinge cererea privind repunerea părților în situația anterioară de carte funciară⁹”.

Din punctul nostru de vedere, în practică, ar putea fi folosit și un alt silogism judiciar care nu ar mai impune necesitatea verificării bunei-credințe.

Principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului primar este un principiu care se aplică actelor juridice.

După cum am precizat și în materialului precedent (Actul de adjudecare – Buna-credință a adjudecatarului stinge evicțiunile?! Partea I) actul de adjudecare nu este un act juridic civil, ci un act de procedură și unul de autoritate publică.

Față de faptul că actul de adjudecare este și un act de procedură, acesta nu poate fi desființat pe calea unei acțiuni de drept comun, ci numai prin folosirea căilor de atac prevăzute de lege.

Calea de atac prevăzută de Lege în privința actului de adjudecare este contestația la executare, acesta fiind remediul legal prin care se poate contesta legalitatea oricărui act de executare silită, astfel cum rezultă din dispozițiile art. 712 alin. (1) din noul C. proc. civ.

Nu în ultimul rând, actul de adjudecare nu este un act direct subsecvent față de actul de proprietate al debitorului executat silit.

Între actul de proprietate al debitorului executat silit și actul de adjudecare există o serie de acte întocmite în cadrul dosarului de executare silită (ex. cererea de executare silită, încheierea de încuviințare a executării, publicația de vânzare a imobilului, procesul verbal de licitație, înscrierea procesului verbal de licitație în cartea funciară etc.).

Or, atâta timp cât actele de executare silită (propriu-zise) nu sunt anulate de o instanță judecătorească, apreciem că simpla desființare a titlului de proprietate al debitorului asupra imobilului executat silit nu poate angrena desființarea actului de adjudecare, pentru că acest din urmă act este un act subsecvent față de toate actele de executare precedente, acte rămase în ființă.

Situația actului de adjudecare este aceea a unui act subsecvent, dar spre deosebire de actele juridice este subsecvent sub două coordonate.

În primul rând, actul de adjudecare este subsecvent față de actul de proprietate al debitorului executat silit, dacă privim din perspectiva istoricului dreptului de proprietate asupra bunului, adică dacă ne raportăm la titlurile de proprietate asupra imobilului, titluri ce se succed în timp (ex. vânzare, donație, moștenire etc.).

În al doilea rând, actul de adjudecare este subsecvent și față de o serie de acte execuționale (ex. procesul verbal de licitație, publicația de vânzare, raportul de expertiză, somația imobiliară, încheierea de încuviințare a executării silite etc.).

⁹ Decizia civilă nr. 254/07.03.2017, pronunțată de Tribunalul Bihor (www.rolii.ro).

Or, față de această particularitate a actului de adjudecare, considerăm că pentru a fi incident principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului primar ar trebui ca toate actele ce preced actul de adjudecare să fie desființate, respectiv, atât actul de proprietate asupra bunului (act aparținând debitorului), cât și actele de executare silită.

Desființarea numai a titlului de proprietate aparținând debitorului nu ar fi suficientă pentru a angrena principiul efectelor nulității.

În aceste condiții, o acțiune de drept comun îndreptată împotriva actului de adjudecare, prin care se solicită nulitatea acestuia pe motiv că s-a anulat actul de proprietate al debitorului executat silit asupra imobilului dobândit în cadrul licitației publice, ar putea fi respinsă: (i) în principal, ca inadmisibilă, față de faptul că actul de adjudecare nu poate fi contestat decât pe calea contestației la executare, (ii) în subsidiar, ca neîntemeiată, față de faptul că, în lipsa anulării actelor de executare silită, actul de adjudecare nu poate fi desființat.

În concluzie, în cazul evicțiunii constând într-o acțiune având ca obiect nulitatea actului de adjudecare, fie direct, fie ca urmare a anulării unui act primar (ex. titlul de proprietate al debitorului asupra bunului executat silit), condiția bunei-credințe este necesară sau nu a fi respectată pentru a împiedica evingerea adjudecatarului, în funcție de teoria juridică aleasă.

3. Acțiunea în revendicare

Potrivit art. 563 alin. (1) din noul C. civ. acțiunea în revendicare este acțiunea prin care proprietarul unui bun îl revendică de la deținătorul acestuia (ex. proprietar aparent, posesor, detentor precar, tolerat etc.).

Din punctul nostru de vedere acțiunea în revendicare este o acțiune în evicțiune ce poate fi îndreptată împotriva adjudecatarului.

În practică, izolat, au fost exprimate și puncte de vedere potrivit cărora acțiunea în revendicare nu ar putea fi catalogată ca fiind o acțiune în evicțiune:

„Acțiunea dedusă judecății este o acțiune în revendicare, iar nu o cerere în evicțiune în condițiile art. 860 C. proc. civ. în cadrul căreia actul de adjudecare i-ar conferi adjudecatarului o situație specială cu privire la eventualele acțiuni cu efect de evicțiune. Or, acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă atât timp cât proprietatea imobilului nu a fost dobândită de către un terț¹⁰”.

Nu putem fi de acord cu o astfel de teză, deoarece nu există nicio bază legală sau factuală care să justifice o astfel de teorie.

De altfel, în doctrină deja s-a arătat că acțiunea în revendicare este o acțiune în evicțiune în sensul art. 860 din noul C. proc. civ.:

„Astfel, o acțiune în revendicare formulată de un terț împotriva adjudecatarului cu privire la imobilul adjudecat la licitație publică într-o procedură execuțională silită s-ar

¹⁰ Decizia civilă nr. 294/23.06.2020, pronunțată de Tribunalul Mehedinți (www.rolii.ro).

circumscrie generic conceptului de cerere în evicțiune prevăzut de art. 860 alin. (1) C. proc. civ.¹¹”.

Confruntate cu acțiuni în revendicare îndreptate împotriva adjudecatarilor instanțele s-au pronunțat în mai multe feluri.

Unele instanțe judecătorești au respins acțiunile în revendicare îndreptate împotriva adjudecatarilor față de împlinirea termenului de prescripție extinctivă:

„În drept, potrivit art. 520 VCPC (art. 860 NCPC), în vigoare la data emiterii actului de adjudecare, «Orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este stinsă, dacă imobilul adjudecat era înscris în cartea funciară și 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 și împotriva dispăruților, minorilor și persoanelor puse sub interdicție». Termenul de prescripție de 3 ani este un termen special, care se aplică oricăror acțiuni care presupun evicțiunea, indiferent că ar fi acțiuni în revendicare, în nulitate sau de orice altă natură și indiferent de cauza de nulitate invocată, fie aceasta relativă sau absolută... Acțiunea a fost depusă de către reclamantă la data de 06.06.2018, după expirarea termenului de 3 ani prevăzut de art. 520 VCPC. Având în vedere aceste considerente, instanța va admite excepția prescripției dreptului material la acțiune și va respinge acțiunea ca prescrisă...»¹².

În speță, mansarda, cu tot cu scara de acces, fusese înscrisă în cartea funciară, astfel cum s-a menționat anterior, astfel că sunt incidente dispozițiile art. 860 alin. (1) Cod procedură civilă. Având în vedere dispozițiile art. 860 alin. (1) Cod procedură civilă și situația de fapt prezentată în cele ce preced, instanța va admite excepția prescripției dreptului la acțiune pentru capătul de cerere privind revendicarea și va respinge ca prescrisă cererea de revendicare formulată de reclamantă¹³”.

Și în literatura de specialitate a fost susținută teoria prescriptibilității extinctive a acțiunii în revendicare imobiliară îndreptată împotriva unui adjudecatar:

„Acțiunea în revendicare este imprescriptibilă sub aspect extinctiv, adică poate fi introdusă oricând, aspect ce derivă din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, indiferent dacă revendicarea privește un bun mobil sau un bun imobil, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel. Ca urmare există doar două excepții prevăzute expres: 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 funciară¹⁴;

¹¹ Jud. Alexandra Constantinescu, jud. Slobozia, *Garanția pentru evicțiune – implicații pe plan material și procesual – execuțional*, material publicat în Revista Română de Executare silită nr. 1/30.04.2016.

¹² Sentința civilă nr. 3687/25.09.2019, pronunțată de Judecătoria Giurgiu (www.rolii.ro).

¹³ Decizia civilă nr. 613/26.09.2018, pronunțată de Tribunalul Bacău (www.rolii.ro).

¹⁴ Dobrev Dumitru, *Acțiunea în revendicare imobiliară și acțiunile confesorii în noul Cod civil*, material publicat în Revista Română de Drept al Afacerilor nr. 12/31.12.2014.

Excepția reală este menționată în art. 860 alin. (2) C. proc. civ., în care se statuează: «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 și împotriva minorilor și persoanelor puse sub interdicție judecătorească». Deși textul folosește sintagma «cererea de evicțiune», este evident că evicțiunea presupune în acest caz revendicarea bunului de către un terț. Așadar, textul instituie un termen special de prescripție de trei ani pentru dreptul material la acțiunea în revendicare, întemeiat pe dreptul de proprietate privată imobiliară¹⁵.

Alte instanțe judecătorești au respins acțiunile în revendicare îndreptate împotriva adjudecatarilor ca neîntemeiate:

„Instanța reține că dobânditorii anteriori ai dreptului înscris în folosul terțului adjudecatar sunt numiții D. G. și D. V., iar de la data înscrierii dreptului acestora în cartea funciară și până la data înscrierii cererii terțului adjudecatar au trecut mai mult de trei ani. Prin urmare, față de prevederile legale menționate, instanța reține că reclamanta, în măsura în care s-ar fi considerat vătămată prin executarea silită, ar fi avut posibilitatea să formuleze o contestație la executare și să își valorifice pe această cale eventuale drepturi referitoare la platforma betonată însă orice evicțiune privind imobilul adjudecat, după înscrierea dreptului adjudecatarului în cartea funciară, este stinsă. Pentru considerentele expuse instanța va respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată¹⁶;

Pe de altă parte, este corect raționamentul instanței de fond în sensul că, odată ce terenul din cadastralul a fost supus executării silite, devin incidente regulile bunurilor vândute la licitație în condițiile art. 857-860 NCPC, în sensul că bunul se preia liber de ipoteци și orice alte sarcini, orice cerere de evicțiune, totală sau parțială privind imobilul adjudecat fiind definitiv stinsă. Ca atare procedurile din executare silită devin un real impediment la exercitarea unei acțiuni în revendicare în raport cu adjudecatarul bunului, respectiv în raport cu un terț subdobânditor ca urmare a adjudecării, așa cum corect a reținut instanța fondului, chiar și în ipoteza în care reclamanta apelantă și-ar fi dovedit dreptul de proprietate asupra parcerii respective¹⁷.

În primul caz, orice acțiune cu efect de evicțiune împotriva adjudecatarului este definitiv stinsă. În cazul imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară de executorul judecătoresc, după data începerii urmăririi silite, cererea de evicțiune se va prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară. În speță, imobilul situat în București, Intr. G. Simi. nr.19, având nr. cadastral C1-U67 a fost înscris în cartea funciară anterior vânzării la licitație publică, astfel că sunt incidente dispozițiile art. 860 alin. 1 C. proc. civ. Având în vedere că titlul de proprietate al părâtei-reclamante asupra imobilului situat în București, intr. G. Simi. nr. 19, având numărul cadastral C1-U67 este mai vechi și a fost înscris, provizoriu, în Cartea Funciară

¹⁵ Prof. univ. dr. V. Stoica, *Dreptul material la acțiune în materia drepturilor reale principale*, material publicat în Revista Română de Drept Privat nr. 4/31.12.2018.

¹⁶ Sentința civilă nr. 655/08.02.2021, pronunțată de Judecătoria Oradea (www.rolii.ro).

¹⁷ Decizia civilă nr. 783/11.10.2021, pronunțată de Tribunalul Bihor (www.rolii.ro).

și ținând cont de dispozițiile art. 860 alin. (1) C. proc. civ., tribunalul va respinge primul capăt de cerere, având ca obiect revendicarea imobilului, ca neîntemeiat¹⁸;

În concret, reclamanta a formulat un capăt de cerere referitor la dezmembrarea unei suprafețe din terenul proprietatea reclamantului, însă potrivit art. 860 C. civ. «orice cerere de evicțiune, totală sau parțială, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă». Dezmembrarea unei suprafețe de teren constituie o restrângere a dreptului de proprietate al reclamantului asupra terenului, or, în speță, nu s-a făcut dovada existenței unui fundament legal suficient și adecvat pentru ca o astfel de măsură, ce se asimilează unei «evicțiuni» în sensul textului legal anterior citat, să fie dispusă¹⁹;

Este dincolo de orice îndoială faptul că dobândind bunul la licitație publică organizată de ANAF (generic vorbind Stratul) 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 părâtei inițiale) acțiunea este neîntemeiată și în raport de aceste argumente, pe lângă cele menționate anterior²⁰;

De asemenea, dacă bunurile ar fi considerate imobile prin destinație, art. 857 alin. (1) din Codul de procedură civilă îl declară proprietar pe intimatul adjudecat, iar art. 860 prevede stingerea oricăror acțiuni de evicțiune împotriva sa, ceea ce înseamnă și imposibilitatea pornirii unora noi²¹.

Ceea ce trebuie subliniat este faptul că în toate situațiile instanțele nu au antamat buna sau reaua-credință a adjudecatarului pentru a hotărî asupra respingerii acțiunilor în revendicare.

Și noi susținem că în cazul acțiunilor în revendicare, pentru a opera dispozițiile art. 860 din noul C. proc. civ., nu este necesară a fi analizată buna-credință a adjudecatarului, protecția oferită de text funcționând în toate cazurile.

La baza teoriei noastre stau următoarele argumente.

În primul rând, textul art. 860 din noul C. proc. civ. nu condiționează stingerea acțiunilor în evicțiune de atitudinea adjudecatarului, mai concret de buna sau reaua-credință a acestuia.

În al doilea rând, prescripția extinctivă [cel puțin în cazul art. 860 alin. (2) din noul C. proc. civ.] operează, ca regula generală, independent de buna sau reaua-credință a persoanei în favoarea căreia curge, astfel cum rezultă din interpretarea art. 2512 alin. (1) din noul C. civ.:

„Prescripția poate fi opusă numai de cel în folosul căruia curge, personal sau prin reprezentant, și fără a fi ținut să producă vreun titlu contrar ori să fi fost de bună-credință”.

În al treilea rând, acțiunea în revendicare este limitată temporal de dispozițiile art. 715 alin. (5) din noul C. proc. civ.:

¹⁸ Sentința civilă nr. 1687/18.12.2020, pronunțată de Tribunalul București (www.rolii.ro).

¹⁹ Sentința civilă nr. 9876/01.11.2018, pronunțată de Judecătoria Brașov (www.rolii.ro).

²⁰ Decizia civilă nr. 651/17.06.2020, pronunțată de Tribunalul Argeș (www.rolii.ro).

²¹ Decizia civilă nr. 912/28.11.2019, pronunțată de Tribunalul Harghita (www.rolii.ro).

„Neintroducerea contestației în termenul prevăzut la alin. (4) nu îl împiedică pe cel de-al treilea să își realizeze dreptul pe calea unei cereri separate, în condițiile legii, sub rezerva drepturilor definitiv dobândite de către terții adjudecatari în cadrul vânzării silite a bunurilor urmărite”.

Cu alte cuvinte, dacă bunurile au fost dobândite de un terț adjudecatar acțiunea în protejarea drepturilor reale ale unui terț nu mai poate fi promovată.

În lumina celor expuse mai sus, apreciem că în cazul acțiunii în evicțiune constând într-o acțiune în revendicare îndreptată împotriva unui adjudecatar acesta din urmă este protejat, în condițiile legii, independent de buna sau rea sa credință.

Din punctul nostru de vedere o astfel de acțiune ar urma să fie respinsă: (i) în principal ca fiind prescrisă și (ii) în subsidiar ca neîntemeiată.

În concluzie, în cazul acțiunilor în evicțiune, constând în acțiuni în revendicări imobiliare îndreptate împotriva adjudecatarilor, buna-credință a acestora din urmă nu este o condiție necesară a fi îndeplinită pentru a opera respingerea acțiunilor și păstrarea dreptului de proprietate de către adjudecatari.

4. Alte acțiuni în evicțiune (uzucapiune, simulație, rectificare carte funciară etc.)

Față de natura largă a conceptului de evicțiune, în practică, pot apărea și alte tipuri de acțiuni prin care adjudecatarul să fie tulburat în drept cu privire la imobilul dobândit (ex. acțiuni în uzucapiune, acțiuni în simulație, acțiuni în rectificare de carte funciară etc.).

În cazul acțiunilor în uzucapiune, instanțele le-au respins direct în considerarea dispozițiilor art. 860 din noul C. proc. civ., fără a mai antama condiția privind buna-credință a adjudecatarului:

„Tribunalul a considerat că atâta timp cât reclamanții nu pot opune un drept opozabil adjudecatarului, acesta se bucură de efectele adjudecării. Corect se susține că reclamanții nu se pot prevala termenului de 3 ani prevăzut de alin. (2) al art. 860 C. proc. civ., înăuntrul căruia ar fi putut declanșa un demers judiciar similar, întrucât imobilul avea deja cartea funciară deschisă, nefiind în situația prevăzută de dispozițiile art. 829 alin. (2) NCPC – deschiderea cărții funciare de către executorul judecătoresc. Pentru considerentele expuse, tribunalul a respins excepția lipsei calității procesuale pasive, ca neîntemeiată. A respins acțiunea în constatarea uzucapiunii ca neîntemeiată”²².

Tot în același sens s-au pronunțat instanțele și în cazul acțiunilor în simulație îndreptate împotriva adjudecatarului:

„În concluzie, Tribunalul reține că în materia urmăririi imobiliare, pentru imobilele înscrise în cartea funciară anterior începerii urmăririi, după definitivarea actului de judecare, orice acțiune cu efect de evicțiune împotriva adjudecatarului este definitiv stinsă,

²² Sentința civilă nr. x/06.08.2020, pronunțată de Tribunalul București (www.rolii.ro).

împrejurare în raport de care, constatarea caracterului simulat al contractului de vânzare – cumpărare din 1997 creează efecte și obligații doar între cei doi intimați, fără a avea însă consecințe asupra apelantei adjudecatar al imobilului”²³.

5. Justificarea protecției adjudecatarului

Din cele expuse în cadrul cap. precedente rezultă că poziția adjudecatarului unui imobil, în cursul unei executări silite, este mai avantajoasă față de poziția unui simplu dobânditor al bunului pe baza unui act juridic (ex. cumpărător, donatar etc.).

La baza acestei protecții sporite trebuie să existe o rațiune.

În opinia Curții Constituționale a României, protecția sporită are la bază o serie de argumente: (i) necesitatea prevenirii exercitării abuzive a dreptului de acces la o instanță, (ii) considerarea drepturilor adjudecatarului, (iii) legalitatea procedurii executării silite, (iv) protecția juridică a adjudecatarului, (v) principiul stabilității raporturilor juridice etc.:

„În ceea ce privește încălcarea accesului liber la justiție și a dreptului la apărare, Curtea a statuat în mod constant că reglementarea de către legiuitor, în limitele competenței ce i-a fost conferită prin Constituție, a condițiilor de exercitare a unui drept - subiectiv sau procesual - constituie o modalitate eficientă de a preveni exercitarea sa abuzivă în detrimentul altor titulari de drepturi. Întrucât accesul liber la justiție, ca, de altfel, oricare alt drept fundamental, consacrat ca atare de Constituție, are caracter legitim numai în măsura în care este exercitat cu bună-credință, în limite rezonabile, cu respectarea drepturilor și intereselor în egală măsură ocrotite ale celorlalte subiecte de drept, Curtea consideră că stabilirea de către legiuitor a acestor limite nu aduce nici o îngrădire dreptului în sine, ci, dimpotrivă, creează premisele valorificării sale în concordanță cu exigențele generale proprii unui stat de drept²⁴;

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 procedură²⁵;

Dispoziția legală criticată, prin instituirea termenului special de prescripție, contribuie la protecția juridică a adjudecatarului și la stabilitatea raporturilor juridice și nu împiedică cu nimic persoanele care pretind un drept asupra imobilului să-și valorifice respectivul drept în termenul prevăzut. O asemenea prevedere legală reprezintă în sine o limitare a accesului liber la justiție, limitare proporțională cu scopul urmărit de legiuitor, respectiv stabilitatea raporturilor juridice...²⁶”.

²³ Decizia civilă nr. 456/08.06.2021, pronunțată de Tribunalul Arad (www.rolii.ro).

²⁴ Decizia nr. 56/17.02.2004, pronunțată de Curtea Constituțională a României, publicată în Monitorul Oficial nr. 215/11.03.2004.

²⁵ Decizia nr. 388/27.05.2015, pronunțată de Curtea Constituțională a României, publicată în Monitorul Oficial nr. 530/16.07.2015.

²⁶ Decizia nr. 417/16.06.2016, pronunțată de Curtea Constituțională a României, publicată în Monitorul Oficial nr. 828/19.10.2016.

În literatura de specialitate protecția sporită a adjudecatarului a fost fundamentată pe specificul procedurii prin care acesta devine proprietar, respectiv o procedură execuțională silită:

„Remarcăm că, în acest context, acțiunea în revendicare își 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. proc. civ. În acest sens a statuat și secția I civilă a Înaltei Curți de Casație și Justiție printr-o decizie²², arătând că: «Aplicațiunea 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»²⁷”.

Și în opinia noastră situația avantajoasă a adjudecatarului față de un alt tip de dobânditor (ex. cumpărător, donatar etc.) se justifică prin raportare la specificul procedurii execuționale.

Procedura execuțională este o procedură care se desfășoară cu mijlocirea unor organe care fac parte atât din puterea executivă a statului (executorul judecătoresc), cât și din puterea judecătorească (instanța de executare), procedură reglementată în amănunt prin norme juridice imperative.

Întreaga procedură se desfășoară cu respectarea mai multor cerințe de publicitate și pe parcursul unui interval de timp suficient (cel puțin la nivel teoretic) pentru ca toți terții interesați să-și poată apăra drepturile și interesele proprii.

Mai mult, întreaga procedură poate fi verificată oricând, sub aspectul legalității, de către instanțele judecătorești și suporta eventuale modificări în vederea restabilirii legalității (ex. modificarea actelor execuționale, anularea actelor de executare silită etc.).

Or, față de toate aceste caracteristici și față de necesitatea protejării principiului securității raporturilor juridice se cuvine ca adjudecatarul să aibă o poziție juridică mai avantajoasă față de un alt subiect de drept care ar dobândi bunul pe calea unui simplu acord de voință cu proprietarul acestuia.

²⁷ Jud. Alexandra Constantinescu, Judecătoria Slobozia, *Garanția pentru evicțiune - implicații pe plan material și procesual - execuțional*, material publicat în Revista Română de Executare Silită nr. 1/30.04.2016.