

# Capitolul I

## Obligația de garanție împotriva evicțiunii în contractul de vânzare-cumpărare

### 1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare

1. În conformitate cu dispozițiile art. 1294 C. civ., vânzarea-cumpărarea este un contract prin care una dintre părți – vânzătorul – transmite proprietatea sa asupra unui bun către o altă persoană – cumpărătorul, în schimbul unui preț.

2. Vânzarea este un contract sinalagmatic (dă naștere la obligații reciproce între părți), cu titlu oneros (ambele părți urmăresc interese patrimoniale), comutativ (întinderea obligațiilor este cunoscută de ambele părți) și, în principiu, consensual.

### 2. Efectele contractului de vânzare-cumpărare

3. Efectele contractului de vânzare-cumpărare se concretizează în obligațiile pe care și le-au asumat părțile contractante.

#### 2.1. Noțiunea, reglementarea și caracterizarea obligației de garanție contra evicțiunii

4. Potrivit art. 1313 C. civ., vânzătorul are două **obligații principale**, și anume aceea de predare a lucrului vândut și de a răspunde de lucrul vândut, răspunderea concretizându-se în aceea de a garanta „liniștită posesiune a lucrului” și contra viciilor lucrului vândut, așa cum prevăd dispozițiile art. 1336 C. civ.

5. **Etimologic**, cuvântul „evicțiune” provine din latinescul *evictio,-onis* (deposedare), ceea ce înseamnă că o persoană pierde dreptul asupra unui lucru, pentru că prin justiție s-a recunoscut unui terț un drept concurrent cu cel al evinsului.

6. Deși legiuitorul prevede expres obligația vânzătorului de a garanta liniștita posesiune a lucrului vândut, această obligație trebuie interpretată în sensul că se asigură chiar dreptul de proprietate transmis prin contractul de vânzare-cumpărare, fiind de fapt obligația de garanție contra evicțiunii.

7. În sensul strict al termenului, „evicțiunea” se traduce prin **pierderea dreptului asupra unui lucru printr-o hotărâre judecătorească** prin intermediul căreia unui terț i s-a recunoscut un drept asupra aceluși lucru, dreptul terțului excluzându-l pe cel al cumpărătorului.

În acest sens avem în vedere: hotărârea definitivă și irevocabilă prin care a fost admisă acțiunea în revendicare formulată de proprietarul lucrului (neposesor) în contradictoriu cu cumpărătorul; hotărârea judecătorească prin care a fost admisă acțiunea confesorie (prin acțiunea confesorie reclamantul urmărește apărarea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, deci prin intermediul acestei acțiuni se apără dreptul de uzufruct, uz, abitație, servitute și superficie)<sup>1</sup>.

8. Există și cazuri când evicțiunea se produce **fără existența unei hotărâri judecătorești**. Astfel, în cazul în care debitorul vânzător a contractat un credit garantat cu ipotecă asupra imobilului pe care l-a înstrăinat ulterior unui terț, iar debitorul vânzător nu plătește creanța garantată cu ipotecă asupra imobilului, cumpărătorul poate plăti această creanță creditorului vânzătorului pentru a păstra imobilul, având în vedere că creditorul poate urmări imobilul indiferent de deținător (actualul cumpărător), așa cum prevăd dispozițiile art. 1790, art. 1791 și art. 1792 C. civ.

---

<sup>1</sup> G. Boroș, *Drept civil. Partea generală*, ed. a III-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 354.

- **Practică judiciară<sup>1</sup>. Predarea bunului mobil cumpărat către adevăratul proprietar reprezintă o tulburare de drept, devenind incidentă obligația de garanție chiar și în cazul în care evicțiunea nu rezultă dintr-o hotărâre judecătorească.**

Este fără îndoială că între reclamant, în calitate de cumpărător, și pârâții 1 și 2 s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect dreptul de proprietate asupra autoturismului în litigiu, fapt necontestat de părți, contract consensual care își produce efectele sale juridice, antrenând răspunderea vânzătorilor indiferent dacă evicțiunea provine din faptul lor personal ori din partea unui terț, dacă este totală sau parțială, în acest ultim caz făcându-se diferențiere numai asupra întinderii răspunderii. Pentru a fi angajată răspunderea vânzătorului pentru evicțiune se cer a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: să fie o tulburare de drept, adică terțul evingător să invoce un drept real ori chiar de creanță asupra lucrului vândut și care, în concurs cu dreptul cumpărătorului, conduce la deposedarea acestuia din urmă, evicțiunea să aibă o cauză anterioară vânzării, iar în al treilea rând, cauza evicțiunii să nu fie cunoscută de cumpărător la încheierea contractului, întrucât în caz contrar, și-ar fi asumat riscul contractului.

În cauză sunt îndeplinite cerințele legale sus-menționate. Este fără îndoială că autoturismul în litigiu a fost sustras, astfel că evicțiunea are o cauză anterioară vânzării și nici nu a putut fi cunoscută de reclamantul cumpărător, întrucât nu există nicio probă în acest sens; autoturismul a fost cumpărat într-un târg și oricum necunoașterea cauzei evicțiunii nu a fost contestată de nici una dintre părțile din proces. În speță nu este cazul unei tulburări de fapt, situație în care reclamantului nu i s-ar fi deschis calea prezentei acțiuni, întrucât s-ar fi putut apăra printr-o acțiune posesorie, ci a unei tulburări de drept, autoturismul fiind predat de organele de poliție adevăratului proprietar, iar în prezent se află în proprietatea altei persoane. Pierderea de către reclamant a dreptului de proprietate, ca urmare a confiscării autoturismului de către organele judiciare și a predării lui către adevăratul proprietar și care este terț în raport de contractul de vânzare-cumpărare încheiat între reclamant și pârâții 1 și 2, reprezintă o tulburare de drept. Este inexactă susținerea că evicțiunea se poate produce numai în cazul unei acțiuni petitorii sau,

---

<sup>1</sup> C.A. Brașov, Secția civilă, decizia nr. 82/R din 2 februarie 2001, [www.legenet.net](http://www.legenet.net).

prin excepție, posesorii și deci să rezulte dintr-o hotărâre judecătorească; este suficient să fie îndeplinite cerințele evicțiunii, iar dreptul tertului să fie atât de evident încât însuși cumpărătorul să renunțe la judecată; prin urmare, nu este necesară o hotărâre judecătorească, însă nu înseamnă că reclamantul, în calitate de cumpărător, nu are posibilitatea în justiție de a cere despăgubirile prevăzute de art. 1341 C. civ.

## 2.2. Incidența obligației de garanție contra evicțiunii. Situații speciale

9. Obligația de garanție contra evicțiunii se regăsește în **orice contract de vânzare-cumpărare**, inclusiv în cazul **vânzării unui bun prin licitație publică**, organizată în procedura unei executări silite indirecte, așa cum rezultă din dispozițiile speciale ale art. 522 C. proc. civ.; în situația **vânzării drepturilor succesoriale** în condițiile reglementate de art. 1399 C. civ., a **vânzării de acțiuni** etc.

10. Este de menționat faptul că, în cazul **vânzării drepturilor litigioase**, garanția vânzătorului dreptului litigios contra evicțiunii nu este incidentă, întrucât acest contract de vânzare-cumpărare care are ca obiect un drept litigios (supus analizei instanței judecătorești), real sau de creanță, drept de proprietate intelectuală sau drept succesoral, are caracter aleatoriu.

Contractul aleatoriu este actul juridic civil prin care părțile contractante urmăresc obținerea unui posibil câștig și acceptă, în același timp, riscul unei eventuale pierderi, din cauza unor împrejurări ulterioare, necunoscute, de care depinde întinderea sau chiar existența obligațiilor asumate<sup>1</sup>. În cazul vânzării de drepturi litigioase, incertitudinea este unilaterală și este suportată de către cumpărător.

### 2.2.1. Vânzarea bunului prin licitație publică, potrivit procedurii executării silite

11. Așa cum prevăd expres dispozițiile art. 522 C. proc. civ., în cazul în care adjudecatarul (cumpărătorul bunului vândut prin licitație publică) a fost evins total sau parțial, adjudecatarul îl poate acționa pe debitorul urmărit pentru a fi despăgubit, iar în cazul în care nu se poate

---

<sup>1</sup> G. Boroș, *op. cit.*, p. 191.

îndestula de la debitor, adjudecatorul îi poate acționa pe creditorii care au încasat prețul de adjudecare, în limita sumei încasate de aceștia. Această vânzare (prin licitație publică – executare silită indirectă) prezintă specificitatea faptului că vânzarea se face fără consimțământul debitorului-vânzător, acesta fiind suplinit în baza legii.

- **Practică judiciară<sup>1</sup>. Debitorul expropriat este responsabil față de adjudecator de orice evicțiune, totală sau parțială, ce ar putea suferi din partea unor terțe persoane, în conformitate cu dispozițiile art. 1336 și urm. C. civ.**

În drept, se admite că adjudecațiunea nefiind altceva decât o vânzare cu un obiect, un preț și în care numai consimțământul vânzătorului este înlocuit prin autoritatea legii, debitorul expropriat este responsabil față de adjudecator de orice evicțiune, totală sau parțială, ce ar putea suferi din partea unor terțe persoane, în conformitate cu dispozițiunile art. 1336 și următorii C. civ. În cazul însă, când tulburarea adusă adjudecatorului nu provine din faptul unei persoane străine, ci din faptul însuși al debitorului executat, adjudecatorul cumpărător o va putea înlătura prin excepțiunea de garanție dedusă din același principiu al responsabilității vânzătorului, principiu după care acesta fiind ținut prin lege să garanteze cumpărătorului liniștită posesiune, prin abținerea sa de la orice acte de natură să o turbure.

- **Practică judiciară<sup>2</sup>. Existența unui drept de embatic constituie un caz de evicțiune.**

Existența unui drept de embatic<sup>3</sup> (besman) asupra unei părți din moșia scoasă în vânzare, drept pe care adjudecatorul nu l-a cunoscut, constituie un caz de evicțiune, ce poate face justificată cererea de suspendare a prețului. Inserarea unui asemenea drept în aflate n-o cere legea în anume expresiuni sau formule sacramentale, instanțele de fond putând

---

<sup>1</sup> C.Cas., decizia nr. 62 din 15 februarie 1932, [www.legenet.net](http://www.legenet.net).

<sup>2</sup> C.Cas., decizia nr. 500 din 31 martie 1933, [www.legenet.net](http://www.legenet.net).

<sup>3</sup> Formă de arendare a unei proprietăți pe termen foarte lung, în intervalul căreia arendașul beneficia de toate drepturile de proprietate; a se vedea definiția din Dicționarul Explicativ al Limbii Române.

aprecia suveran dacă din cuprinsul publicațiunilor partea a putut avea cunoștință de existența embaticului.

12. Apreciem că obligația de garanție contra evicțiunii, potrivit art. 522 C. proc. civ., devine incidentă numai în cazul în care **actul de adjudecare a fost valabil încheiat**. În cazul în care actul de adjudecare a fost anulat în urma admiterii unei contestații la executare formulate de către debitorii urmăriți, anulându-se toate actele de executare privind vânzarea la licitație a imobilului în litigiu, inclusiv actul de adjudecare, adjudecatarul nu poate invoca împotriva debitorului obligația de garanție contra evicțiunii, ci doar întoarcerea executării, prin restabilirea situației anterioare, potrivit art. 404<sup>1</sup> și art. 404<sup>2</sup> C. proc. civ.

- **Practică judiciară<sup>1</sup>. Anularea tuturor formelor de executare, inclusiv a actului de adjudecare. Faptul plății prețului adjudecării nu constituie și nu consolidează titlul, ci doar dă posibilitatea recurentului să solicite restituirea în cadrul răspunderii pentru evicțiune (art. 522 C. proc. civ.).**

La 8 august 2005 reclamantul D.I.-M. a chemat în judecată pârâta SC U.P.E.T. SA, solicitând pronunțarea unei hotărâri prin care aceasta să fie obligată să-i respecte dreptul de proprietate și posesia asupra unui imobil situat în Târgoviște, județul Dâmbovița (compus din construcție în regim P + 4 și teren de 1266 mp, din care 835 mp suprafață construită). Prin sentința nr. 343/S/16 decembrie 2005, Tribunalul Brașov, Secția civilă, a respins acțiunea formulată, ca neîntemeiată. Pentru pronunțarea acestei soluții, prima instanță a reținut, în fapt, că după emiterea actului de adjudecare în favoarea reclamantului, a fost pronunțată sentința nr. 280 din 29 ianuarie 2004 a Judecătoriei Târgoviște, conform căreia a fost admisă contestația la executare formulată de Direcția Generală a Finanțelor Publice Dâmbovița și anulate formele de executare silită cu privire la vânzarea bunurilor imobile aparținând SC U.P.E.T. SA (respectiv cămin de nefamiliști, teren aferent căminului și teren de tenis). Ulterior, prin sentința nr. 492 din 13 februarie 2004, Judecătoria Târgoviște a dispus și repunerea în situația anterioară executării silite (hotărârea devenind irevocabilă prin nerecurare). S-a constatat, față de aceste

---

<sup>1</sup> I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2351 din 14 martie 2007, [www.scj.ro](http://www.scj.ro).

hotărâri judecătorești, că reclamantul nu mai justifică un titlu de proprietate, întrucât acesta i-a fost anulat odată cu celelalte forme de executare silită, în cadrul contestației la executare.

În ceea ce privește susținerea reclamantului, potrivit căreia hotărârile nu i-ar fi opozabile, întrucât nu a fost parte în proces, a fost înlăturată cu motivarea că, fără a se impune terțelor persoane efectele obligatorii ale hotărârii, în același timp, acestea nu pot să ignore ceea ce s-a statuat judecătorește irevocabil. De altfel, aspectul pretins de reclamant, în legătură cu valabilitatea în continuare a actului său de adjudecare – ce nu ar fi făcut obiectul anulării, odată cu celelalte forme de executare – a fost anterior supus judecății și apreciat ca neîntemeiat. Această statuare a instanței în cadrul procedurii declanșate de către reclamant, de predare a posesiei imobilului, a intrat în puterea lucrului judecat, se bucură de prezumția de adevăr, conform art. 1200 pct. 4 C. civ. și nu poate fi infirmată în prezentul proces. De asemenea, afirmația reclamantului, în sensul că restabilirea situației anterioare efectuării formelor de executare silită nu ar implica reîntoarcerea în patrimoniul părții a imobilului în litigiu, a fost apreciată ca nefondată, cu referire la dispozițiile art. 404<sup>1</sup> alin. (1) și (2) C. proc. civ. S-a reținut că, în conformitate cu aceste prevederi legale, restabilirea situației anterioare în ipoteza menționată, a anulării formelor de executare, se realizează tocmai prin predarea imobilului (neavând relevanță, sub acest aspect, plata prețului de către adjudecatar și nici buna-credință a acestuia la momentul emiterii actului de adjudecare).

Împotriva sentinței a declarat apel reclamantul, respins ca nefondat prin decizia nr. 171/Ap din 19 aprilie 2006 a Curții de Apel Brașov, Secția civilă. Împotriva acestei decizii a declarat recurs apelantul-reclamant, recurs respins ca nefondat, reținându-se următoarele:

În privința efectelor recunoscute de instanță hotărârile judecătorești pronunțate în procesele anterioare, critica este nefondată. Astfel, actul jurisdicțional (ca orice act juridic, în general) produce, pe lângă efecte obligatorii între părți, întemeiate pe principiul relativității, și efecte de opozabilitate față de terți. Ca element nou apărut în ordinea juridică și în cea socială, hotărârea nu poate fi ignorată de către terți, sub motiv că nu au participat în procesul finalizat prin adoptarea ei. Față de aceștia însă, hotărârea se va opune cu valoarea unui fapt juridic și cu valoarea unui mijloc de probă (respectiv, de prezumție). Este ceea ce a reținut și instanța de apel, atunci când a făcut referire la dispozițiile art. 1200

pct. 4 C. civ. și la faptul că statuările unor hotărâri irevocabile, cu valoare de prezumții legale, se răsfrâng în mod indirect și asupra terților. În același timp, pentru că terțul (în speță, recurentul-reclamant) nu a participat la dezbaterea judiciară finalizată prin hotărârea judecătorească ce i se opune (și astfel, nu și-a putut face propriile apărări), el are posibilitatea ca în cadrul procesului ulterior, prin administrare de probe, să răstoarne prezumția invocată de parte și care față de el are doar valoare relativă [caracterul absolut al prezumției legale funcționând, în condițiile art. 1202 alin. (2) C. civ., doar în relațiile dintre părți]. Aceasta înseamnă, raportat la datele speței, ca reclamantul să demonstreze fie că nu a existat notată în cartea funciară o somație în legătură cu executarea unei creanțe bugetare împotriva aceluiași debitor – proprietar al imobilului adjudecat (ceea ce a constituit temeiul contestației la executare și al anulării formelor de executare), fie că, anulându-se formele de executare, soluția nu a privit și actul de adjudecare al reclamantului. Apărările în proces ale recurentului au privit acest din urmă aspect și ele au fost corect înlăturate de către instanțele fondului, care au realizat o corectă interpretare a celor dispuse prin hotărârile judecătorești anterioare. Astfel, potrivit sentinței nr. 280 din 29 ianuarie 2004 a Judecătoriei Târgoviște, admitându-se contestația la executare formulată de Direcția Generală a Finanțelor Publice Dâmbovița, s-au anulat formele de executare îndeplinite în dosarul nr. 119/2003 al B.E.J. D.M. (dosar în care a fost emis și actul de adjudecare al reclamantului, la 5 ianuarie 2004). În dispozitivul hotărârii nu se face referire doar la vânzarea silită din 17 noiembrie 2003, ci, dimpotrivă, se anulează formele de executare cu privire la bunurile imobile aparținând societății U.P.E.T. SA, constând în cămin nefamilisti și teren aferent imobilului (adjudecate de către reclamant) și teren de tenis. Or, prin această vânzare se adjudecase numai terenul de tenis, celelalte imobile făcând obiectul adjudecării ulterioare (din 5 ianuarie 2004) în favoarea reclamantului și care astfel, față de conținutul hotărârii menționate, intră în noțiunea formelor de executare supuse anulării. Această chestiune, a întinderii formelor de executare anulate, a fost tranșată și prin sentința nr. 492/13 februarie 2004 a Judecătoriei Târgoviște, potrivit căreia s-a respins contestația la executare formulată de SC U.P.E.T. SA, prin care s-a solicitat anularea procesului-verbal de licitație din 5 ianuarie 2004, reținându-se că există, pe acest aspect, autoritate de lucru judecat față de sentința nr. 280/2004 a aceleiași instanțe, prin care se dispusesese deja anularea acestei forme de executare.



Mai mult, acest aspect al anulării actului de adjudecare al reclamantului a fost tranșat în cadrul procesului având ca obiect contestația la executare promovată de SC U.P.E.T. SA împotriva intimatului D.I.M. (ca urmare a demersului acestuia de a solicita punerea în posesie asupra imobilului). Astfel, prin hotărâre irevocabilă s-a statuat că titlul invocat de reclamant, respectiv actul de adjudecare, a fost deja anulat, astfel încât nu mai poate avea efecte juridice și nu mai poate legitima dreptul de proprietate pretins de acesta.

Cu privire la cele două hotărâri pronunțate în contestații la executare, față de care reclamantul a rămas terț, instanța de apel nu a reținut, așa cum în mod eronat se susține, existența autorității de lucru judecat față de recurent, ci răsfrângerea, sub forma opozabilității, a statuărilor cuprinse în respectivele hotărâri judecătorești irevocabile. Aprecierile recurentului în legătură cu stabilirea prețului adjudecării, cu participarea legală a acestuia la procedura licitației, nu se pot constitui în critici care să facă obiect de analiză pentru instanța de recurs, având în vedere că nu se regăsesc în considerentele deciziei atacate aspecte de natura celor menționate, care să fie combătute prin motivele de recurs. Faptul plății prețului adjudecării nu constituie și nu consolidează titlul (față de motivele de nulitate enunțate anterior), ci doar dă posibilitatea recurentului să solicite restituirea în cadrul răspunderii pentru evicțiune (art. 522 C. proc. civ.).

### **2.2.2. Vânzarea drepturilor succesoriale**

**13. Potrivit dispozițiilor art. 1399-1401 C. civ., succesorul poate înstrăina cu titlu oneros unei alte persoane moștenirea dobândită:** fie dreptul asupra unei universalități (întregul patrimoniu al persoanei decedate), în cazul în care este unicul moștenitor, fie cota-parte indiviză asupra universalității, în situația în care sunt mai mulți moștenitori, iar vânzătorul moștenitor cu titlu universal. În cazul în care moștenitorul sau moștenitorii, în caz de pluralitate, înstrăinează drepturi/bunuri determinate din moștenirea deschisă, se aplică regulile generale ale vânzării, nefiind vorba despre o moștenire, de drepturi asupra unei universalități. De asemenea, legatarul cu titlu particular nu este vânzătorul unui drept succesoral, deoarece nu dobândește o universalitate sau o fracțiune din universalitate, ci bunuri determinate.

14. Important de reținut este faptul că, spre deosebire de răspunderea vânzătorului asumată printr-un contract de vânzare-cumpărare a unui bun individual determinat, în cazul vânzării drepturilor succesoriale, vânzătorul garantează numai calitatea sa de moștenitor (al universalității sau al cotei-părți din universalitate), nu și conținutul universalității (garanție de drept); răspunderea vânzătorului pentru conținutul moștenirii poate fi instituită printr-o clauză contractuală expresă (garanție convențională), cu individualizarea fiecărui bun succesoral ce urmează a fi înstrăinat (de exemplu, garanția convențională dedusă din „stabilirea prețului vânzării” în funcție de întinderea „drepturilor succesoriale cumpărate”)<sup>1</sup>.

### 2.2.3. Obligația de garanție contra evicțiunii între copărtași

15. Dispozițiile art. 787 C. civ.<sup>2</sup> stabilesc în sarcina copărtașilor o **obligație reciprocă de garanție a bunurilor atribuite prin partaj**. Obligația de garanție devine incidentă în cazul în care unul dintre copărtași a suferit o **tulburare de drept** în exercitarea prerogativelor de proprietar sau a unui alt drept consolidat în urma partajului, dintr-o **cauză anterioară partajului și neimputabilă** copărtașului ce suferă pierderea și **obligația de garanție nu a fost înlăturată printr-o clauză contractuală**. Fiecare copărtaș este obligat în proporție cu partea sa ereditară să îl despăgubească pe copărtașul său de paguba suferită. Întrucât pierderea se împarte proporțional cu părțile ereditare, partea corespunzătoare va fi suportată și de către copărtașul garantat, potrivit art. 788 C. civ.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ed. a IV-a, actualizată de L. Mihai, R. Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 143.

<sup>2</sup> Potrivit art. 787 C. civ.: „Coerezii sunt datori unul către altul numai despre tulburările și evicțiunile ce preced dintr-o cauză anterioară împărțelii.

Garanția încetează când o evicțiune a fost exceptată anume, printr-o cauză expresă a actului de împărțeaală, sau când evicțiunea a fost cauzată din greșeala eredelui”.

<sup>3</sup> Fr. Deak, *Tratat de drept succesoral*. Ed. Universul Juridic, București, 2002, ed. a II-a, p. 511, 512.

- **Practică judiciară<sup>1</sup>. Garanție contra evicțiunii. Obligațiile copărtășilor.**

Reclamanții au solicitat în contradictoriu cu pârâții să fie obligați aceștia din urmă, în proporție cu părțile lor ereditare, să îi despăgubească pentru paguba suferită ca urmare a evicțiunii parțiale a dreptului lor de proprietate dobândit prin succesiune. Reclamanții au solicitat și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii formulate reclamanții au arătat că sunt, alături de pârâți, moștenitorii autorilor H.G. și H.E. Prin certificatul de moștenitor li s-a atribuit, printre alte bunuri succesoriale, și o suprafață de 1600 mp teren arabil, situat în com. S., jud. Vâlcea, în pct. „La S. (C.)”, având următoarele vecinătăți: H.Gh., moștenitor P.A., pârâu, drum. Din acest teren o suprafață de 250 mp, având ca vecinătăți: drumul județean 703 G, P.A. și P.I., este proprietatea mamei lor H.A., în calitate de unică moștenitoare a lui H.Gh.I., căruia terenul îi fusese atribuit în proprietate prin ordinul Prefectului. Reclamanții au mai arătat că, întrucât au suferit o tulburare de drept având o cauză anterioară partajului, se impune despăgubirea lor de către pârâți în raport cu părțile lor ereditare. În drept, reclamanții și-au întemeiat cererea pe dispozițiile art. 787, art. 788 C. civ. Pârâțul H.G. a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii, arătând că obligația de garanție operează dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele trei condiții: tulburarea să fie de drept; cauza evicțiunii să fie anterioară împărțelii și cauza evicțiunii să nu fi fost cunoscută de către cel care o invocă. Raportat la ultima condiție, în speță, reclamanții au avut cunoștință de pericolul evicțiunii, ceea ce înseamnă că au acceptat și riscul, iar problema răspunderii nu se mai poate pune. Cu alte cuvinte, se cere ca evicțiunea să nu fie imputabilă moștenitorului evins [art. 787 alin. (2) C. civ.]. Garanția nu funcționează dacă evicțiunea a survenit din cauza faptului că moștenitorul evins a omis să cheme în garanție un alt coindivizar care ar fi avut mijloace să înlăture evicțiunea. Ordinul Prefectului nr. 50/24 iulie 1992 a fost eliberat la cererea și pe numele autorului reclamanților, prin urmare, în mod eronat se susține că acest teren ar fi proprietatea exclusivă a mamei reclamanților, atâta vreme cât moștenitorii legali ai lui H.I. nu puteau fi decât reclamanții împreună cu soția supraviețuitoare. Ca o consecință,

---

<sup>1</sup> Judecătoria Brezoi, sentința civilă nr. 518 din 12 mai 2009, [www.jurisprudenta.com](http://www.jurisprudenta.com).