

DR. CORNEL TOMA TEREACĂ

Urmărirea silită a bunurilor imobile

DR. CORNEL TOMA TEREACĂ

Urmărirea silită a bunurilor imobile

Universul Juridic
București
-2014-

Editat de S.C. Universul Juridic S.R.L.

Copyright © 2014, S.C. Universul Juridic S.R.L.

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOȚIT DE SEMNĂTURA ȘI
ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

TEREACĂ, CORNEL TOMA

Urmărirea silită a bunurilor imobile / dr. Cornel Toma Tereacă.

- București : Universul Juridic, 2014

Bibliogr.

ISBN 978-606-673-244-4

347.952.2

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**

tel.: **0732.320.666**

e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15**

DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**

e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

Prefață

Lucrarea *Urmărirea silită a bunurilor imobile* reprezintă o investigație științifică cuprinzătoare și aprofundată a uneia dintre cele mai importante instituții ale executării silite. Într-adevăr, urmărirea silită imobiliară este cea mai complexă formă de urmărire, împrejurare determinată atât de importanța bunurilor asupra căreia poartă, cât și sub aspectul formalităților procedurale pe care le implică realizarea creanței printr-o asemenea modalitate procedurală.

Lucrarea ține seama atât de fosta reglementare procesuală, cât și de cea materializată în dispozițiile consacrate în noul Cod de procedură civilă. O atare abordare este pe deplin justificată ținând seama tocmai de împrejurarea că vechea reglementare va coexista cu cea actuală o anumită perioadă de timp, astfel cum dispune noul Cod de procedură civilă și cum remarcă și autorul.

O trăsătură importantă a lucrării rezidă într-o examinare comparativă a soluțiilor legislative promovate în materie de Codul anterior și de noul Cod de procedură civilă, nelipsind însă referințele critice la adresa noilor reglementări execuționale, materializate, uneori, într-un formalism exagerat și chiar inutil. În același timp, sunt evidențiate și calitățile noului Cod de procedură civilă în raport cu reglementările anterioare.

Soluțiile promovate de autor sunt bine argumentate, conforme cu legislația în vigoare și în concordanță cu imperativele practicii execuționale și de satisfacere cu promptitudine a creanțelor valorificate pe calea urmăririi silite imobiliare. Unele din soluțiile adoptate se bazează și pe importante referințe doctrinare și legislative de drept comparat.

Partea cea mai complexă, dar și contributivă a lucrării, este cea consacrată urmăririi silite imobiliare propriu-zise. În această privință remarcăm, în continuare, câteva din elementele contributive cele mai semnificative și asupra cărora autorul s-a oprit în mod deosebit. Astfel, referindu-se la elementele actului de adjudecare autorul exprimă serioase rezerve față de mențiunea privitoare la posibilitatea contestării acestuia, conform art. 854 din noul Cod de procedură civilă. Autorul se întreabă pe bună dreptate de ce este necesară o atare mențiune atâta timp cât niciun titlu de proprietate nu cuprinde o atare precizare. Pe de altă parte, pe bună dreptate, autorul remarcă că oricum calea contestației la executare este una generală și prevăzută ca atare și de noul Cod de procedură civilă, astfel cum a făcut-o și fostul Cod de procedură civilă, în art. 399. O atare reglementare sugerează, astfel cum remarcă și autorul, că titlul de proprietate la care ne referim nu ar fi unul deplin, ceea ce generează rezerve față de dobândirea unui imobil de către terți. Socotim că observațiile autorului sunt pe deplin întemeiate.

O apreciere particulară este făcută de către autor și în legătură cu posibilitatea urmăririi unor adăugiri la imobilele intabulate în cartea funciară sau chiar a unor construcții situate pe același teren dar neintabulate la data urmăririi, noul Cod de procedură civilă consacrand și posibilitatea urmăririi acestora. Această soluție nouă este considerată binevenită și ea este în favoarea creditorilor urmăritori. Autorul remarcă dificultățile care s-au ivit în trecut în practică în această materie. Desigur că și o asemenea reglementare ar putea fi supusă unor observații critice, dar autorul remarcă că soluția contrară ar încuraja debitorii de rea-credință care în acest mod ar putea sustrage bunuri importante de la urmărire.

În privința limitării condiționate a urmăririi silită a bunurilor imobile pentru creanțe sub 10.000 de lei autorul aderă la opinia potrivit căreia o atare împrejurare nu împiedică încuviințarea executării și cu privire la imobile neintabulate în cartea funciară, spre a se asigura indisponibilizarea acelor bunuri imobile ca o garanție a solvabilității debitorului în situația în care acesta nu ar mai avea bunuri mobile urmăribile. Este o soluție rațională și ea se întemeiază pe faptul că legea interzice doar urmărirea bunurilor imobile atâta timp cât debitorul are bunuri mobile îndestulătoare și care pot fi urmărite silit. Este adevărat că și această soluție poate fi pusă în discuție în viitor de către doctrină, dar argumentele care țin de eficiența executării credem că sunt mai puternice și nu pot fi ignorate.

O rezervă este formulată de autor și în privința competenței executorului judecătoresc în cazul urmăririi bunurilor ce se află în circumscripția mai multor curți de apel, situație în care conform art. 651 alin. (3) noul Cod de procedură civilă, competența aparține oricărui dintre executorii judecătorești care funcționează pe lângă respectivele curți de apel. Textul atribuie în mod evident executorului judecătoresc din raza unei curți de apel competența de a urmări bunuri din circumscripția altor curți de apel. Autorul învederează consecințele negative ce pot fi determinate de realizarea urmăririi unor bunuri imobile în localități aflate la o distanță considerabilă de circumscripția teritorială a curții de apel în care executorul judecătoresc își desfășoară activitatea în mod obișnuit.

Reflecții particulare sunt formulate de autor și în privința formalităților inițiale ale procedurii de urmărire silită imobiliară. El face o distincție clară asupra procedurii de înregistrare a cererii de executare de către executorul judecătoresc și cea de deschidere a executării. Aceste două formalități procedurale, indispensabile, în mod indiscutabil sunt urmate de alte etape procedurale, cum sunt cele privitoare la cererea de încuviințare, încuviințarea însăși de către instanță, calcularea dobânzilor, stabilirea cheltuielilor de executare, notarea urmăririi în cartea funciară, somarea debitorului etc.

În considerarea celor arătate, autorul remarcă că doar în faza inițială a procedurii de executare imobiliară zece sunt formalitățile ce trebuiesc respectate de către executorul judecătoresc și de către instanța competentă. Așa fiind, autorul constată o dublare a formalităților prealabile față de cele impuse de vechea noastră reglementare procesuală. De aceea, autorul conchide că nu „aceasta este menirea executorului judecătoresc, în cadrul procedurilor de executare silită, să întocmească formalități teoretice și birocratice excesive, ce îngreunează faza practică a executării, a procesului civil și care încarcă inițial cu cheltuieli pe creditorul urmăritor, și pe care le va suporta ulterior debitorul urmărit”. El mai adaugă că „acest formalism excesiv nu este benefic nimănui, nici părților și nici organelor implicate și sufocate cu astfel de proceduri”. Socotim și noi îndreptățite aceste constatări. De altminteri, astfel cum a constatat și un alt autor, formalismul excesiv este o caracteristică a executării silită, astfel cum aceasta este reglementată de noul Cod de procedură civilă.

O critică pertinentă este adusă și art. 829 noul Cod de procedură civilă privitor la posibilitatea evacuării din imobilul urmărit a debitorului sau terțului dobânditor, situație asupra căreia instanța de executare se va pronunța în funcție de împrejurări. Textul este supus unei analize critice ținând seama că are o redactare extrem de generală și care permite evacuarea „după împrejurări”. În adevăr, nu este foarte clar la ce împrejurări se referă legiuitorul, întrucât lipsesc criteriile concrete ce pot determina o atare evacuare, astfel cum remarcă autorul. Pe de altă parte, autorul exprimă rezerve și asupra constituționalității dispozițiilor legale menționate de vreme ce debitorul, respectiv, terțul dobânditor, este încă proprietar al imobilului urmărit. În fine, nu este de neglijat nici argumentul autorului în sensul inutilității acestei prevederi legale, întrucât și potrivit dreptului comun creditorul ar fi avut o cale procedurală pentru a obține evacuarea, anume aceea a ordonanței președințiale.

Considerații subtile sunt făcute și în legătură cu termenele de 20 și respectiv de 40 de zile stabilite de lege pentru vânzarea bunului imobil, termene calculate de la data afișării publicațiilor. Autorul consideră că ar fi fost recomandabilă chiar stabilirea unui termen mai lung decât cel de 40 de zile în locul formalităților excesive la care s-a făcut deja referire.

În fine mai remarcăm și constatările făcute de autor în legătură cu cea de-a treia licitație, la care bunul poate fi vândut la cel mai mare preț oferit: „Cu privire la acest al treilea termen, a treia licitație, avem de făcut un scurt comentariu, și anume acela că, în cazul valorificării imobilului chiar și sub nivelul garanției de 10%, vom avea la distribuirea și eliberarea sumelor provenite din valorificarea imobilului o *situație inedită*, și anume aceea a licitatorului adjudecatar, căruia îi va reveni o anumită sumă de bani proporțională cu diferența dintre prețul adjudecării și cuantumul garanției de 10%, situație ne mai întâlnită în legislația noastră anterioară și nici în practica noastră execuțională, precedent periculos,

apreciem noi, pentru întreaga legislație de executare silită”. Și aceste constatări ale autorului sunt pertinente și trebuie luate în considerare în perspectiva unei viitoare reglementări procesuale.

Lucrarea elaborată de domnul Cornel Tereacă este una substanțială, interdisciplinară și cu un evident și de necontestat caracter contributiv. Ea se întemeiază pe o bogată doctrină, atât română, cât și străină, pe o jurisprudență reprezentativă și pe o practică execuțională adecvată. Menționăm că o parte din cercetările realizate în cadrul programului de pregătire au fost publicate în unele reviste de specialitate, în special în Revista română de executare silită.

Prof. univ. dr. Ioan Leș

Titlul I

FUNDAMENTELE EXECUTĂRII SILITE

Capitolul I

Noțiuni generale privind executarea silită

Secțiunea 1. Noțiunea, rolul și importanța executării silite

Noțiunea de *executare silită* aparține dreptului procesual civil, reprezentând cea de-a doua și/sau ultima fază a procesului civil, și constă în constrângerea exercitată asupra debitorului de către organele de executare silită, la cererea creditorului, pentru ca acesta să-și îndeplinească obligația stabilită în titlul executoriu¹.

¹ Pentru o analiză amplă și mai amănunțită a instituției executării silite, a se vedea în doctrina internă:

I. Leș, *Comentariile Codului de procedură civilă*, vol. I și II, Ed. All Beck, București, 2001; I. Leș, *Tratat de drept procesual civil. Curs universitar*, Ed. All Beck, București, 2001; I. Leș, *Tratat de drept procesual civil*, ed. a 3-a, Ed. All Beck, București, 2005; I. Leș, *Codul de procedură civilă. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a, Ed. All Beck, București, 2005; I. Leș, *Codul de procedură civilă. Comentariu pe articole*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2007; I. Leș, *Legislația executării silite. Comentarii și explicații*, Ed. C.H. Beck, București, 2007; I. Leș, *Tratat de drept procesual civil*, ed. a 4-a, Ed. C.H. Beck, București, 2008; I. Leș, *Tratat de drept procesual civil*, ed. a 5-a, Ed. C.H. Beck, București, 2010; A. Hilsenrad, I. Stoenescu, *Procesul civil în R. P. R.*, Ed. Științifică, București, 1957; Gr. Porumb, *Codul de procedură civilă comentat și adnotat*, vol. II, Ed. Științifică, București, 1962; Gr. Porumb, *Teoria generală a executării silite și unele proceduri speciale*, Ed. Științifică, București, 1964; I. Stoenescu, Gr. Porumb, *Drept procesual civil român*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1966; I. Stoenescu, A. Hilsenrad, S. Zilberstein, *Tratat teoretic și practic de procedură a executării silite*, Ed. Academiei R. S. R., București, 1966; V. Negru, D. Radu, *Drept procesual civil*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1972; I. Stoenescu, S. Zilberstein, *Drept procesual civil. Teoria generală*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1983; S. Zilberstein, V.M. Ciobanu, I. Băcanu, *Drept procesual civil. Executarea silită*, vol. I și II, Ed. Lumina Lex, București, 1996; S. Zilberstein, V.M. Ciobanu, *Tratat de executare silită*, Ed. Lumina Lex, București, 2001; I. Deleanu, *Tratat de procedură civilă*, vol. I și II, Ed. All Beck, București, 2005; I. Deleanu, *Tratat de procedură civilă*, vol. I și II, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, București, 2007; G. Boroș, *Drept procesual civil. Note de curs*, vol. I și II, Ed. Romfel, București, 1993; G. Boroș, D. Rădescu, *Codul de procedură civilă comentat și adnotat*, Ed. All, București, 1994; Fl. Măgureanu, *Drept procesual civil. Curs universitar*, ed. a VII-a, Ed. All Beck, București, 2004; Fl. Măgureanu, *Drept procesual civil*, ed. a X-a, Ed. Universul Juridic, București, 2008; D. Negulescu, *Executarea silită. Principii generale*, Tipografia Gutenberg,

Dacă în faza de judecată, atât judecata în primă instanță cât și în cea a căilor de atac, sunt stabilite drepturile și obligațiile părților aflate în litigiu, concretizate prin una sau mai multe hotărâri judecătorești, în faza executării silită aceste drepturi și obligații se vor materializa prin punerea în executare silită a acestor titluri executorii.

Scopul și rolul activității de judecată nu sunt numai de a obține o hotărâre judecătorească, fiindcă acest lucru nu ar satisface pe deplin interesul și nevoile persoanelor angrenate într-un proces judiciar, ci, în primul rând, de a restabili ordinea socială încălcată. Altminteri, nu credem că o justiție de genul: „are dreptate această parte și este de vină cealaltă” ar satisface pe cineva, fără să existe vreo obligație concretă în sarcina celui ce cade în pretenții. O astfel de justiție cu siguranță nu ar interesa pe nimeni, dat fiind valorile sociale încălcate, resursele umane și financiare alocate, care de cele mai multe ori sunt considerabile, iar timpul afectat unui proces judiciar nu este întotdeauna rezonabil. De aceea justiția are și o latură practică, care devine realitate și vine în sprijinul celui ce a câștigat un proces, respectiv activitatea de executare silită.

București, 1910; E. Heroveanu, *Tratat teoretic și practic de procedură civilă. Organizare judecătorească și competență*, vol. I, Ed. Institutul de Arte Grafice Viața Românească, Iași, 1926; V. G. Cădere, *Tratat de procedură civilă. După legile de unificare și legile provinciale în vigoare*, ed. a II-a, Tipografiile Române Unite S. A. București, 1935; E. Heroveanu, *Teoria executării silită*, Ed. Ciofleac, București, 1942; M. Tăbărcă, *Drept procesual civil*, vol. I și II, Ed. Universul Juridic, București, 2005; E. Oprina, *Executarea silită în procesul civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2007; E. Oprina, *Executarea silită în procesul civil*, ed. a III-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2009; E. Oprina, *Executarea silită în procesul civil*, ed. a IV-a, Ed. Universul Juridic, București, 2011; I. Gârbuleț, *Organizarea și exercitarea profesiei de executor judecătorec*, Ed. Hamangiu, București, 2007; I. Gârbuleț, A. Stoica, *Ghid practic de executare silită. Explicații, cereri, formulare*, Ed. Hamangiu, București, 2008; A. Stoica, *Executarea silită imobiliară*, Ed. Universul Juridic, București, 2009; C. Nica, *Executarea silită. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2008; O. Puie, *Executarea hotărârilor judecătorești în contenciosul administrativ*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, București, 2008; D. A. P. Florescu, P. Coman, Th. Mrejeru, M. Safta, G. Bălașa, *Executarea silită. Reglementare. Doctrină. Jurisprudență*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009; M. Stancu, *Urmărirea și predarea silită a bunurilor imobile*, Ed. Universul Juridic, București, 2009; G. Răducan, *Dreptul executării silită. Titlul executoriu european*, Ed. Hamangiu, București, 2009; E. Hurubă, *Noțiuni de executare silită*, Ed. Universul Juridic, București, 2010; E. Hurubă, *Contestația la executare silită în materie civilă*, Ed. Universul Juridic, București, 2011. Pentru doctrina europeană, a se vedea: S. Guinchard, T. Moussa, *Droit et pratique des voies d'exécution*, 5e éd. Dalloz, Paris, 2007; S. Guinchard, F. Ferrand, C. Delicostopoulos, *Droit processuel. Droit commun et droit compaqré du procès équitable*, 4e éd. Dalloz, Paris, 2007; *Code de procédure civile*, 100^e, éd. Dalloz, Paris, 2009, cu concursul I. Després, prof. la Universitatea Robert-Schuman (Strasbourg III) și director la Institutul de Studii Juridice; H. Burján, L. Cătuna, E. Géczine Bárdosi, M. Józson, M. Kapa, F. Mangu, A. Motica, R. I. Motica, K. Oszthheimer. C. Popa, C. Roșu, E. Veress, *Executarea silită transfrontalieră a hotărârilor judecătorești pronunțate în materie civilă și comercială în Uniunea Europeană*, publicată și editată în cadrul programului Uniunii Europene nr. JLS/CJ/2007-1/10.4.

Așadar, activitatea de executare silită este o activitate importantă a actului de justiție, ea reprezintă în cele din urmă o instituție necesară dreptului procesual civil și totodată o componentă fundamentală, statului de drept. Actul și activitatea de judecată nu se pot limita numai la obținerea unei hotărâri judecătorești. O hotărâre judecătorească, fie ea pe deplin și îndeajuns de mulțumitoare, nu poate da satisfacție și nici nu este suficientă¹.

Prin urmare, orice obligație stabilită printr-o hotărâre judecătorească sau printr-un alt înscris, căruia legea îi recunoaște puterea de titlu executoriu, îndrituiește pe creditor să îl execute pe debitor pentru obligația prevăzută în titlul respectiv, dacă acesta din urmă nu își execută obligația de bunăvoie, situație ce ar fi de preferat și ideal să se întâmple. Dar, realitatea zilelor noastre ne demonstrează că asemenea situații de neexecutare sunt din ce în ce mai dese din diverse motive: sociale, economice, financiare etc. Respectarea legii rămâne un deziderat pentru orice stat de drept și orice societate democratică, iar în cazul în care acest lucru nu se întâmplă, statul este chiar obligat să intervină, să ia măsurile legale ce se impun și totodată să găsească pârghiile necesare unei bune funcționări a societății și structurilor sale în vederea respectării ordinii juridice impuse de puterea judecătorească și aduse la îndeplinire în cele din urmă prin executare silită.

Inexistența pârghiei de constrângere procesual civilă, respectiv a procedurii de executare silită, ar duce în derizoriu activitatea de justiție, lipsa acestei faze importante a procesului civil fiind comparată „cu o lovitură de sabie dată în apă și care nu servește cu nimic părții victorioase, în special reclamantului, dacă el n-ar putea recurge la constrângere pentru a o executa”².

În prezent, practica procesuală civilă execuțională din țara noastră se desfășoară pe două fronturi, în paralel, pentru ceva vreme, și au la bază norme de procedură civilă execuțională cuprinse în cartea a V-a din Codul de procedură civilă de la 1865³, dar și pe recente dispoziții de executare silită ale

¹ I. Leș, *Tratat de drept procesual civil*, ed. a 5-a, Ed. C.H. Beck, București, 2010, p. 1041.

² W. J. Habscheid, *apud*. I. Leș, *Legislația executării silite. Comentarii și explicații*, Ed. C.H. Beck, București, 2007, p. 3, paragraf 2.

³ Codul de procedură civilă a fost decretat la 9 septembrie 1865 și promulgat la 11 septembrie 1865 și pus în aplicare începând cu 1 decembrie 1865; modificat substanțial prin Decretul-lege nr. 1228/1900, publicat în M. Of. nr. 281 din 15 martie 1900, fiind pus în aplicare la 1 septembrie 1900; republicat în M. Of. nr. 45 din 24 februarie 1948, în urma modificărilor aduse în baza Legii nr. 18 din 12 februarie 1948; publicat în ediție oficială, elaborată de Ministerul Justiției, în octombrie 2000, în urma modificărilor și completărilor aduse prin: Decretul nr. 81/1985, publicat în B. Of. nr. 13 din 18 martie 1985; Legea nr. 104/1992, publicată în M. Of. nr. 244 din 1 octombrie 1992; Legea nr. 105/1992, publicată în M. Of. nr. 245 din 1 octombrie 1992; Legea nr. 59/1993, publicată în M. Of. nr. 177 din 26 iulie 1993; Legea nr. 65/1993, publicată în M. Of. nr. 241 din 7 octombrie 1993; Legea nr. 7/1996, publicată în M. Of. nr. 61 din 26 martie 1996; Legea nr. 17/1996, publicată în M. Of. nr. 26 din