



## **PARTICIPAREA LA LICITAȚIE ȘI EFECTELE JURIDICE ALE ADJUDECĂRII – ÎN CAZUL BUNURILOR IMOBILE**

- I. poate participa la licitație, în calitate de licitator, orice persoana care are capacitatea deplină de exercițiu precum și capacitatea să dobândească bunul ce se vinde, conform art. 843 alin. (1) C.pr.civ., (solvabilitatea, capacitatea și interpunerea sunt lăsate la aprecierea sumară și imediată a executorului judecătoresc, care poate refuza cererea de participare la licitație),
- II. persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate, cel mai târziu în ziua premergătoare licitației (cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere al licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației):
  - i. să depună la unitatea prevăzută de lege (CEC BANK S.A., TREZORERIA STATULUI sau la orice altă instituție de credit ce are în obiectul de activitate operațiuni de consemnare la dispoziția instanței de executare sau a executorului judecătoresc potrivit art. 671 C.pr.civ.), la dispoziția executorului judecătoresc, o **GARANȚIE DE PARTICIPARE** reprezentând 10% din prețul de începere al licitației pentru termenul respectiv, urmând ca după adjudecare, executorul la cerere să dispună restituirea garanțiilor depuse de ceilalți participanți;  
**EXCEPȚII:**
    - creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția de participare, decât pentru a acoperi, dacă este cazul, diferența dintre valoarea garanției și propria creanță (așadar dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate nu acoperă cuantumul garanției, se va completa diferența),
    - persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote – părți, sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz, sunt dispensate de depunerea garanției menționate (dacă valoarea cotei – părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției, se va completa diferența),
  - ii. să formuleze și să depună o **OFERTĂ DE CUMPĂRARE**, în condițiile de mai jos:
    - cu menționarea prețului oferit și condițiile de plată,
    - însoțită de dovada depunerii sau consemnării garanției de participare (dovada de face cu recipisa de consemnare sau cu orice alt înscris admis de lege),
    - copie a B.I. / C.I. în cazul persoanelor fizice și o procură specială autentică în cazul persoanelor care vor să participe la licitație prin mandatar,
    - copie a B.I. / C.I. în cazul reprezentanților persoanelor juridice însoțită de dovada reprezentării, copia certificatului constatator, copia certificatului de înregistrare la registrul comerțului și certificatului de înregistrare fiscală,
    - aprobarea prealabilă a adunării generale a acționarilor (în cazul S.A. – dacă prin actul constitutiv nu se dispune altfel și sub rezerva dispozițiilor art. 44<sup>1</sup> din Legea nr. 31/1990 și cu respectarea prevederilor art. 38, art. 39 și art. 115; – pentru dobândirea de către societate, într-un interval de cel mult 2 ani de la constituire sau de la autorizarea începerii activității societății, a unui bun de la un fondator ori acționar, contra unei sume sau a altor contravalori reprezentând cel puțin o zecime din valoarea capitalului social subscris: – pentru înstrăinarea / dobândirea de către administrator în nume propriu, a unor bunuri către sau de la societate, având o valoare de peste 10% din valoarea activelor nete ale societății, (aprobarea adunării generale extraordinare); – pentru încheierea de acte juridice în numele și în contul societății de către Consiliul de administrație, respectiv directoratul, prin care să se dobândească bunuri pentru aceasta a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actelor juridice).

- iii. să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop în condițiile și împreună cu actele mai sus menționate,
- III. nu vor putea participa la licitație, direct / personal sau prin persoane interpușe, ca urmare a incapacității de a cumpăra:
  - i. mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă, cu excepția cazului în care reprezentantul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese, conform art. 1654 C.civ.,
  - ii. părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă, conform art. 1654 C.civ.,
  - iii. funcționarii publici, judecătorii – sindici, practicienții în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează, conform art. 1654 C.civ.,
  - iv. debitorul conform art. 843 alin. (2) C.pr.civ.,
- IV. creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjucece bunurile oferite spre vânzare la o valoare mai mică de 75% din prețul de pornire al primei licitații, adică din cel la care imobilul a fost evaluat, conform dispozițiilor art. 843 alin. (5) C.pr.civ.,
- V. toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt somați să îl anunțe executorului judecătoresc înainte de data stabilită pentru vânzarea imobilului, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege,
- VI. titularul unui drept de preempțiune, care nu a participat la licitație, nu va mai putea să-și exercite dreptul după adjudecarea imobilului, conform prevederilor art. 848 C.pr.civ.,
- VII. **VÂNZAREA LA LICITAȚIE se face în mod public și începe prin citirea de către executor a publicației de vânzare și a ofertelor primite până la acea dată, urmând a declara adjudecat persoana care după trei strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări a oferit cel mai mare preț în condițiile prevăzute de art. 846 alin. (5) – (9) C.pr.civ. :**
  - i. **PRIMUL TERMEN DE LICITAȚIE:** prețul de pornire al licitației este cel oferit, dacă acesta este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea, iar în lipsa unei asemenea oferte, licitația va porni de la prețul de evaluare, potrivit prevederilor art. 846 alin. (5) C.pr.civ., putând a se face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de începere al licitației; în cazul în care nu este oferit prețul la care imobilul a fost evaluat vânzarea se va amâna la un alt termen, conform art. 846 alin. (8) C.pr.civ.,
  - ii. **AL DOILEA TERMEN DE LICITAȚIE:** prețul de începere al licitației este de 75% din prețul de pornire al primei licitații, urmând ca în cazul în care nu se obține prețul de începere și există cel puțin 2 licitatori, la același termen, bunul să fie vândut la cel mai mare preț oferit, dar nu mai puțin de 30% din prețul de pornire al primei licitații; vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de începere al licitației, conform dispozițiilor art. 846 alin. (8) C.pr.civ.,
  - iii. **AL TREILEA TERMEN DE LICITAȚIE:** prețul de începere al licitației este de 50% din prețul de pornire al primei licitații, urmând ca în situația în care nu se obține acest preț și există cel puțin 2 licitatori, bunul să fie vândut, la acest termen, la cel mai mare preț oferit, chiar dacă acesta din urmă este mai mic decât valoarea creanței ori a garanției; vânzarea se va face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de pornire al licitației, conform dispozițiilor art. 846 alin. (9) C.pr.civ.,
  - iv. **PROCESUL-VERBAL DE LICITAȚIE** care consemnează adjudecarea va fi notat în cartea funciară, la cererea de îndată a executorului, pe cheltuielile adjudecatului, urmând ca în termen de o lună de la data înscrierii adjudecării, debitorul sau terțul dobânditor, creditorii urmăritori și oricare altă persoană interesată potrivit mențiunilor din cartea funciară să poată ataca procesul-verbal de licitație pe cale de contestație la executare (ce se notează în cartea funciară la cererea contestatorului, iar în lipsă, la cererea instanței de executare, cu posibilitatea acesteia din urmă de a suspenda eliberarea sau, după caz, distribuirea sumelor rezultate din urmărirea silită a imobilului adjudecat); dacă instanța admite contestația, executorul judecătoresc va continua urmărirea de la actul desființat și va solicita din oficiu ca notarea prevăzută la alin. (1) să fie radiată, iar sumele consemnate și neeliberate sau, după caz, nedistribuite să fie restituite de îndată adjudecatului,
- VIII. **CONSECINȚELE JURIDICE AL ADJUDECĂRII:**
  - i. în cazul vânzării silită la licitație publică nu există garanție contra viciilor ascunse, aceasta neputând fi atacată nici pentru leziune,

- ii. după adjudecarea bunului, **ADJUDECATARUL ESTE OBLIGAT SA DEPUNĂ PREȚUL ÎN TERMEN DE CEL MULT 30 DE ZILE DE LA DATA VÂNZĂRII** în contul organului de executare silită, ținându-se seama de garanția depusă în contul prețului, urmând ca dovada depunerii sau consemnării să fie predată executorului judecătoresc (la cererea adjudecatarului, executorul judecătoresc, cu acordul creditorului, când acesta nu este adjudecatar, precum și al debitorului, pentru partea din preț care depășește valoarea creanței, poate stabili plata prețului în rate cu dobânda legală aferentă, numărul acestora, cuantumul și data scadenței lor, precum și suma care se plătește de îndată drept avans; executorul judecătoresc va hotărî, prin aceeași încheiere prin care se dispune întabularea dreptului de proprietate și înscrierea în cartea funciară a interdicției de înstrăinare și de grevare a imobilului până la plata integrală a prețului și a dobânzii corespunzătoare; adjudecatarul nu va putea înstrăina sau greva imobilul, fără încuviințarea creditorilor urmăritori și a debitorului, dacă este cazul, înainte de plata integrală a prețului),
- iii. când adjudecatar este un creditor, el poate depune creanța sa în contul prețului, fiind obligat, dacă este cazul, să depună diferența de preț în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, în aceleași condiții ca la lit. ii); dacă există alți creditori care au un drept de preferință în condițiile art. 865 și 867 C.pr.civ., el va depune până la concurența prețului de adjudecare și suma necesară pentru plata creanțelor lor, în măsura în care acestea nu sunt acoperite prin diferența de preț,
- iv. **DACĂ ADJUDECATARUL NU DEPUNE PREȚUL ÎN TERMENUL MENȚIONAT, IMOBILUL SE VA SCOATE DIN NOU ÎN VÂNZARE ÎN CONTUL ACESTUIA**, la prețul de începere a licitației la care bunul a fost adjudecat, el fiind obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și eventuala diferență de preț; adjudecatarul va putea să achite la termenul de licitație prețul oferit inițial, caz în care va fi obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitație; dacă la noul termen de licitație imobilul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea imobilului, suma datorată fiind stabilită de executor prin procesul-verbal de licitație, care constituie titlu executoriu și se va reține cu precădere din garanția depusă,
- v. **eliberarea ACTULUI DE ADJUDECARE se va face numai după plata integrală a prețului sau avansului (când s-a stabilit plata prețului în rate)**, urmând ca un exemplar să fie predat adjudecatarului spre a-i servi ca titlu de proprietate, iar în cazul în care imobilul a fost vândut cu plata prețului în rate, un exemplar să fie predat creditorului urmăritor și, după caz, debitorului, spre a le servi acestora drept titlu executoriu împotriva adjudecatarului, dacă acesta nu plătește diferența de preț,
- vi. **ÎNTABULAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE se face odată cu predarea către adjudecatar a unui exemplar din actul de adjudecare, la solicitarea din oficiu a executorului judecătoresc și pe cheltuiala adjudecatarului, adresată biroului de cadastru și publicitate imobiliară competent,**
- vii. **PUNEREA ÎN POSESIA IMOBILULUI adjudecat de către executorul judecătoresc, se face la cererea adjudecatarului în baza actului de adjudecare care constituie titlul executoriu, dispozițiile privind cererea de executare silită, înregistrarea acesteia, încuviințarea executării silită, înștiințarea debitorului, somația, excepțiile de la comunicare, cheltuielile de executare fiind aplicabile,**
- viii. **PRIN ADJUDECAREA IMOBILULUI ADJUDECATARUL DEVINE PROPRIETAR**, având de la această dată dreptul la fructe și venituri, datorează dobânzile până la plata integrală a prețului și suportă toate sarcinile imobilului, iar de la data întabulării dreptul de a dispune de imobilul cumpărat, potrivit regulilor de carte funciară, imobilul rămânând liber de orice ipotecă sau alte sarcini privind garantarea drepturilor de creanță, creditorii putându-și realiza aceste drepturi numai din prețul obținut (dacă prețul de adjudecare se plătește în rate, sarcinile se sting la plata ultimei rate),
- ix. **IPOTECILE și celelalte sarcini reale, DREPTURILE REALE INTABULATE ULTERIOR ÎNSCRIERII VREUNEI IPOTECI**, dacă vânzarea s-a făcut în condițiile prevăzute la art. 846 alin. (7) C.pr.civ., **INTERDICȚIA DE ÎNSTRĂINARE SAU DE GREVARE, PROMISIUNEA DE A ÎNCHEIA UN CONTRACT VIITOR**, dacă până la data adjudecării beneficiarul promisiunii nu și-a înscris în cartea funciară dreptul dobândit în temeiul contractului care a făcut obiectul acesteia, **TOATE NOTĂRILE FĂCUTE CU URMĂRIREA SILITĂ precum și DREPTURILE REALE INTABULATE DUPĂ NOTAREA URMĂRIRII ÎN CARTEA FUNCIARĂ SE VOR RADIA DIN OFICIU**, cu excepția:
- sarcinilor pentru care adjudecatarul ar conveni să fie menținute;
  - notării contestației împotriva procesului-verbal de licitație, dacă aceasta nu a fost soluționată prin hotărâre rămasă definitivă,
  - interdicției de înstrăinare și de grevare a imobilului până la plata integrală a prețului și a dobânzii corespunzătoare, în cazul plății în rate a prețului.

- x. **ÎNCHIRIERILE SAU ARENĂRILE**, precum și **CESIUNILE DE VENITURI** făcute de debitor sau terțul dobânditor după data notării urmăririi nu vor fi opozabile creditorului următor și adjudecatarului; adjudecatarul nu este ținut să respecte locațiunea făcută anterior notării urmăririi silite în cartea funciară atunci când prețul convenit este mai mic cu o treime decât prețul pieței sau mai mic față de cel rezultat din locațiunile precedente; plățile de chirie sau arenze efectuate debitorului urmărit înainte de scadență nu pot fi însă opuse creditorilor urmăritori și adjudecatarului decât dacă sunt notate în cartea funciară.
- xi. **ORICE CERERE DE EVICȚIUNE, TOTALĂ SAU PARȚIALĂ**, privind imobilul adjudecat este definitiv stinsă, cu excepția imobilelor înscrise pentru prima dată în cartea funciară, de către executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare silită, când cererea de evicțiune se prescrie (și împotriva minorilor și persoanelor puse sub interdicție judecătorească) în termen de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară.

**IX. IMPORTANT!!**

- i. **ÎN TOT CURSUL URMĂRIRII SILITE ȘI PÂNĂ LA ADJUDECAREA BUNULUI IMOBIL**, debitorul sau orice altă persoană interesată poate obține desființarea măsurilor asigurătorii sau de executare, consemnând la dispoziția creditorului următor întreaga valoare a creanței, cu toate accesoriile și cheltuielile de executare.
- ii. **FAPTA DE A ÎNDEPĂRTA, PRIN CONSTRÂNGERE SAU CORUPERE, UN PARTICIPANT DE LA O LICITAȚIE PUBLICĂ ORI ÎNȚELEGEREA ÎNTRE PARTICIPANȚI PENTRU A DENATURA PREȚUL DE ADJUDECARESE PEDEPȘTE CU ÎNCHISOAREA DE LA 1 LA 5 ANI CONFORM ART. 246 C.PENAL.**

Executor judecătoresc

FLORIA VLAD



Redactat: F.V.

1 ex.