

I. DOCTRINĂ

CÂTEVA CONSIDERAȚII PRIVIND VÂNZAREA LA LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI IMOBIL COMPUS DIN MAI MULTE APARTAMENTE¹

Jud. dr. **Ioan Gârbuleț**
Curtea de Apel Tîrgu Mureș

CERTAINES CONSIDÉRATIONS PORTANT SUR LA VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES D'UN IMMEUBLE COMPOSÉ DE PLUSIEURS APPARTEMENTS

Résumé

La présente étude prend pour point de départ une décision récente de la Commission Supérieure de Discipline de l'Union Nationale des Huissiers de Justice, remettant en question plusieurs aspects du droit d'une grande actualité en cette matière, c'est-à-dire: Peut-on différer les enchères pour un délai dépassant 20 jours et sans formuler une demande à ce sujet par la partie présente? Est-ce qu'un soumissionnaire comparant après le commencement des enchères peut participer à la procédure de la vente d'un immeuble? Est-ce que la vente de plusieurs immeubles peut être faite à une même date et heure? Si l'on vend un immeuble qui est composé de plusieurs appartements est-ce qu'on doit rédiger une publication de vente pour chaque appartement ? Si l'on vend un immeuble composé de plusieurs appartements, dont certains ont la valeur moins de 250.000 lei, la réalisation de la publicité de la vente dans un journal à diffusion nationale est-elle suffisante? Si l'adjudicateur ne dépose pas le prix dans le délai établi comment l'huissier de justice doit-il procéder? Le contrôle professionnel peut-il viser les actes d'exécution forcée rédigés par l'huissier de justice? Le délai de 60 jours prévu par la loi pour effectuer l'investigation préalable est-il un délai impératif ou un délai de recommandation?

Puisque les clarifications prévues à toutes ces questions influencent l'exécution forcée d'une certaine façon, ainsi que la procédure disciplinaire, on a répondu en détail à toute question de droit mentionnée dans cette étude.

¹ Articol publicat în Conferința Internațională „Procesul civil și executarea silită. De la clasic la modern”, Tîrgu Mureș, 2019.

Mots-clés: l'huissier de justice; la vente d'un immeuble; le soumissionnaire; la publication de vente; le commencement des enchères; l'adjudicataire; le contrôle professionnel; l'investigation préalable

SOME CONSIDERATIONS REGARDING THE SALE AT PUBLIC AUCTION OF A BUILDING CONSISTING OF SEVERAL APARTMENTS

Abstract

The present study has as a starting point a recent decision of the Supreme Disciplinary Commission of the National Union of Bailiffs, which raises several law issues of high current in this matter, namely: The auction may be postponed for a longer term than 20 days and without making a request in this regard by the present party? Is it possible for a bidder to participate in the procedure of the sale of a building if he shows up after the auction is started? Can multiple real estate be sold at the same time and hour? If a building consisting of several apartments is to be sold, should a publication for each apartment be prepared? If a building consisting of several apartments is sold and some of them have a value of less than 250,000 lei, is the advertising of the sale in a national circulation newspaper sufficient? If the adjudicator does not submit the price within the set deadline how should the bailiff proceed? Can the professional control relate to the enforcement documents drawn up by the bailiff? Is the 60-day deadline provided by law for conducting prior research a mandatory term or a recommendation term? As the disclosures given to all these questions influence in a certain way the forced execution as well as the disciplinary procedure, in the study's content, each of the mentioned issues was answered in detail.

Keywords: bailiff; sale of a building; bidder; sale publication; auction start; adjudicator; professional control; prior research

1. Considerații generale

Așa cum arătam cu un alt prilej¹, răspunderea juridică a executorilor judecătorești în țara noastră este reglementată de Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătorești², Regulamentul de aplicare a acestei legi³, Statutul Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești și al profesiei de executor judecătoresc⁴ și de Codul deontologic al executorului

¹ A se vedea I. Gârbuleț, *Aspecte teoretice și practice privind predarea silită a altor imobile decât cele indicate în dispozitivul titlului executoriu*, în RRES nr. 3/2018, pp. 47-49.

² Publicată în M. Of. nr. 559 din 10 noiembrie 2000.

³ Aprobat prin Ordinul ministrului justiției nr. 210/2001 din 5 februarie 2001, publicat în M. Of. nr. 64 din 6 februarie 2001.

⁴ Adoptat prin Hotărârea nr. 19 din 3 septembrie 2010 a Congresului Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești, publicată în M. Of. nr. 713 din 26 octombrie 2010.

judecătorească¹. Aceste acte normative reglementează doar două tipuri de răspundere, respectiv răspunderea civilă și răspunderea disciplinară, nefiind reglementată și răspunderea penală a executorilor judecătorești, însă aceasta este pe deplin aplicabilă în situațiile în care un executor judecătorească comite o faptă penală, aplicându-se în acest caz principiile dreptului penal și de procedură penală².

Totodată, trebuie reținut faptul că cele trei feluri de răspundere coexistă, ele neexcluzându-se una pe alta. Așadar, pot exista situații în care un executor judecătorească pentru aceeași faptă, comisă cu vinovăție, poate răspunde civil, penal și disciplinar. De exemplu, un executor judecătorească care comite un abuz, răspunde penal pentru comiterea infracțiunii de abuz în serviciu, poate fi obligat la despăgubiri, dacă prin fapta sa a creat un prejudiciu părților civile, putând răspunde și disciplinar, prin excluderea din profesie, în situația în care abaterea comisă este foarte gravă³.

Recent, prin adoptarea Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)⁴, s-a instituit și o răspundere contravențională în sarcina executorului judecătorească.

Totodată, am arătat că răspunderea disciplinară a executorului judecătorească este o componentă a răspunderii juridice, alături de celelalte forme de răspundere, are o natură personală și nu necesită producerea unui prejudiciu material pentru antrenarea acesteia, iar temeiul răspunderii disciplinare în cazul executorilor judecătorești, dar și al altor categorii profesionale, îl constituie abaterea disciplinară.

De asemenea, am arătat că, în doctrină, prin abatere disciplinară se înțelege acea faptă prin care se nesocotește una sau mai multe obligații de serviciu⁵. De asemenea, s-a arătat că, sintetic, abaterea disciplinară poate fi definită ca o încălcare de către salariat a normelor de disciplină a muncii săvârșită în legătură cu munca sa⁶ sau "încălcarea cu vinovăție de către salariat, indiferent de funcția sau postul pe care îl ocupă, a obligațiilor sale, inclusiv a normelor de comportare"⁷.

¹ Adoptat prin Hotărârea nr. 21 din 27 aprilie 2007 a Congresului Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești, publicată în M. Of. nr. 430 din 28 iunie 2007.

² Pentru amănunte cu privire la răspunderea juridică a executorilor judecătorești, a se vedea I. Gârbuleț, *Organizarea și exercitarea profesiei de executor judecătorească*, Ed. Hamangiu, 2007, pp. 162-172; I. Gârbuleț, *Răspunderea disciplinară a executorului judecătorească*, RRES nr. 1/2011, pp. 23-51.

³ A se vedea I. Gârbuleț, *Răspunderea disciplinară a executorului judecătorească*, op. cit., p. 24.

⁴ Publicată în M. Of. nr. 503 din 19 iunie 2018.

⁵ A se vedea M. N. Costin, I. Leș, M. Șt. Minea, C. M. Costin, S. Spinei, *Dicționar de procedură civilă*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, 2007, p. 1.

⁶ A se vedea I.T. Ștefănescu, *Tratat teoretic și practic de dreptul muncii*, ed. a 3-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 774.

⁷ A se vedea S. Beligrădeanu, I.T. Ștefănescu, *Discuții privind încetarea de drept a contractului individual de muncă II*, Dreptul nr. 1/2004, p. 7.

Totodată, am precizat faptul că în situația executorilor judecătorești, abaterile disciplinare sunt strict reglementate de lege, astfel că ele nu pot fi extinse, prin analogie, altor situații și nici nu pot fi completate prin statutul profesiei¹.

Astfel, potrivit art. 47 din Legea nr. 188/2000, răspunderea disciplinară a executorului judecătoresc intervine pentru următoarele abateri: a) nerespectarea secretului profesional; b) încălcarea incompatibilităților și interdicțiilor prevăzute de lege; c) săvârșirea unor fapte care aduc atingere onoarei, probității profesionale ori bunelor moravuri; d) neîndeplinirea obligațiilor privind formarea profesională a executorilor judecătorești stagiați, angajați pe bază de contract; e) întârzierea sistematică și neglijența în efectuarea lucrărilor; f) absența nejustificată de la birou; g) omisiunea de a efectua publicitatea vânzării prin Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silit, conform prevederilor art. 35 alin. (2).

În acest context, am arătat că în literatura de specialitate, în mod întemeiat s-a susținut că răspunderea disciplinară, ca instituție fundamentală a dreptului muncii, nu poate și nu trebuie să facă excepție de la sistemul general al legislației muncii. Varietatea raporturilor de muncă fiind în continuă creștere, reglementarea lor nu este posibilă în detaliu și pentru toate domeniile, corespunzător cerințelor aplicării concrete, doar prin legi-cadru. Astfel, se impun reglementări speciale, izvorâte din specificul evident al realităților sociale de muncă ale personalului salariat din anumite sectoare de activitate. Normele cuprinse în statutele profesionale nu sunt, pur și simplu, numai norme derivate, de concretizare a celor generale; statutele conțin și norme speciale care înglobează reglementări noi, fără a se abate însă de la principiile generale ale dreptului muncii. În temeiul acestor realități, s-a făcut referire chiar la un drept special al muncii, opinie care se verifică pe măsura evoluției procesului legislativ în această materie².

Studiul nostru are ca punct de plecare o hotărâre recentă a Comisiei Superioare de Disciplină a Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești, care pune în discuție mai multe probleme de drept de mare actualitate în această materie.

Astfel, prin hotărârea nr. 1 din 04.06.2018 a Consiliului de disciplină al Camerei Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara, s-a dispus aplicarea sancțiunii prevăzute de art. 49 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 188/2000, respectiv amendă în cuantum de 3.000 lei, executorului judecătoresc A. pentru săvârșirea abaterii disciplinare prevăzute de art. 47 alin. (1) lit. e) teza a II-a din Legea nr. 188/2000, constând în neglijență în efectuarea lucrărilor.

Pentru a pronunța această hotărâre s-a reținut că prin plângerile a doi petenți, înregistrate la CEJ Timișoara la data de 26.07.2017 și 28.07.2019 și în respectarea adresei din 28.01.2018 a Ministerului Justiției, au fost sesizate neregularități în activitatea de executare silită în două dosare execuționale conexe aflate pe rolul executorului judecătoresc A.

Cercetarea prealabilă a fost efectuată la data de 05.03.2018, iar acțiunea disciplinară a fost promovată la data de 04.05.2018.

S-a reținut că executorul judecătoresc a încălcat mai multe prevederi legale, după cum urmează:

- dispozițiile art. 840, art. 657 și art. 845 C. pr. civ., amânând în mod repetat licitațiile fără motiv întemeiat, exemplificând în acest sens procesul verbal de constatare din

¹ A se vedea I. Gârbuleț, *Sanționarea disciplinară a executorului judecătoresc având ca temei o hotărâre emisă de Consiliul Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești*, RRES nr. 2/2011, p. 44.

² A se vedea I.T. Ștefănescu, *op. cit.*, p. 803.

01.07.2016, prin care a fost amânată licitația pentru un termen mai lung de 20 de zile pe motiv că procedura de comunicare a publicației de vânzare cu coproprietarii unui imobil din cele nouă scoase la vânzare conține elemente contradictorii;

- dispozițiile art. 846 alin. (1) C. pr. civ., prin neacceptarea la licitație a unui ofertant, pe motiv că a întârziat câteva minute.

- dispozițiile art. 846 alin. (2) și 3 C. pr. civ., în sensul că vânzarea imobilelor s-a făcut la o singură dată și oră.

- dispozițiile art. 835 alin. (2) C. pr. civ., în sensul că nu s-a întocmit câte o publicație de vânzare pentru fiecare imobil scos la licitație publică;

- dispozițiile art. 839 alin. (4) C. pr. civ., în sensul că nu s-a procedat la publicarea vânzării în extras și într-un ziar local, publicitatea făcându-se doar într-un ziar de circulație națională, cu toate că unele imobile aveau valoarea sub 250.000 lei;

- dispozițiile art. 851 C. pr. civ., în sensul că în procesul verbal de constatare a licitației din 14.12.2016 nu este menționată suma datorată de fostul adjudecatar și fără mențiunea de a se reține din garanție această sumă.

Executorul judecătoresc a contestat această soluție, iar prin hotărârea nr. 22 din 12.10.2018 a Comisiei Superioare de Disciplină din cadrul Uniunii Naționale a Executorilor Judecătorești a fost respinsă contestația formulată de executorul judecătoresc și, în consecință, a fost menținută hotărârea nr. 1 din 04.06.2018 a Consiliului de disciplină al Camerei Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Timișoara.

Pentru a pronunța această hotărâre, în esență, s-a reținut că amânarea licitației din 01.07.2017 s-a făcut fără a se formula o cerere în acest sens, iar coproprietarii erau prezenți la licitație, astfel că inadverențele constatate în procedura de comunicare au fost acoperite prin prezența lor.

De asemenea, s-a reținut că având în vedere oferta depusă de ofertantul B. pe imobile individualizate distinct, în unele cazuri superioare prețului de adjudecare și neprimirea la licitație a ofertantului B. în condițiile în care termenul de vânzare a fost stabilit pentru aceeași dată și oră, licitația desfășurându-se pe parcursul mai multor ore, a fost de natură să influențeze prețul se adjudecare a imobilelor.

Cu privire la necompletarea proceselor verbale din 23.09.2016, 08.11.2016 și 14.12.2016 a sumelor datorate de falsul adjudecatar, s-a apreciat că imobilul trebuia scos la licitație în contul falsului adjudecatar, cu citarea acestuia. De asemenea, procesul verbal trebuia să conțină mențiuni cu privire la cheltuielile ocazionate cu noul termen al licitației și cu diferența dintre prețul la care a fost vândut la licitația curentă și prețul la care fusese vândut la licitația anterioară.

Așadar, aspectele prezentate succint mai sus ridică următoarele probleme de drept: Poate fi amânată licitația pentru un termen mai lung de 20 de zile și fără a se formula cerere în acest sens de către partea prezentă? Poate să participe la procedura vânzării unui imobil un ofertant care se prezintă după începerea licitației? Vânzarea mai multor imobile poate fi făcută la o singură dată și oră? Dacă se vinde un imobil care cuprinde mai multe apartamente trebuie întocmită câte o publicație de vânzare pentru fiecare apartament? În cazul în care se vinde un imobil care cuprinde mai multe apartamente, din care unele au valoarea sub 250.000 lei, efectuarea publicității vânzării într-un ziar de circulație națională este suficientă? Dacă adjudecatarul nu depune prețul în termenul stabilit cum trebuie să procedeze executorul judecătoresc? Controlul profesional poate viza actele de executare întocmite de către executorul judecătoresc? Termenul de 60 de zile prevăzut de lege

pentru efectuarea cercetării prealabile este un termen imperativ sau un termen de recomandare?

În continuare vom răspunde în detaliu la fiecare întrebare sus-menționată, întrucât răspunsul la aceste întrebări influențează într-un sens sau altul atât executarea silită cât și răspunderea disciplinară a executorului judecătoresc.

2. Poate fi amânată licitația fără a se formula cerere în acest sens de către partea prezentă și pentru un termen mai lung de 20 de zile?

Potrivit art. 845 C. pr. civ., „executorul judecătoresc va amâna vânzarea, din oficiu sau la cererea părții interesate, dacă se constată că nu au fost respectate termenele de înștiințare a debitorului sau a terțului dobânditor ori, după caz, cele de efectuare a publicității vânzării. Pentru noul termen, care nu poate fi mai lung de 20 de zile de la data fixată pentru prima vânzare, se vor reface formalitățile de publicitate încălcate, potrivit art. 839. În acest din urmă caz, sub sancțiunea nulității licitației, este suficient ca publicațiile de vânzare prevăzute de art. 839 alin. (4) să fie efectuate în Registrul electronic de publicitate a vânzării bunurilor supuse executării silită. În toate cazurile, partea interesată, dacă a fost prezentă, poate solicita amânarea vânzării prin cerere scrisă făcută înainte de începerea licitației, sub sancțiunea decăderii”.

Prin urmare, executorul judecătoresc poate amâna vânzarea doar în următoarele situații:

- nu au fost respectate termenele de înștiințare a debitorului sau a terțului dobânditor. Din interpretarea *per a contrario* a textului, rezultă că dacă nu au fost respectate aceste termene în cazul coproprietarilor, a altor persoane care au înscris un drept de proprietate în cartea funciară etc., vânzarea nu poate fi amânată;

- nu au fost respectate termenele de efectuare a publicității vânzării. În acest caz legiuitorul se referă la termenul prevăzut de art. 837 alin. (2) C. pr. civ. (de 20-40 de zile)¹.

Amânarea licitației se dispune de către executorul judecătoresc, din oficiu sau la cererea părții interesate, doar atunci când este incident unul din cazurile de mai sus, prin încheiere, iar noul termen nu poate fi mai lung de 20 de zile de la data fixată pentru prima vânzare.

În cazul în care amânarea licitației se dispune pentru un termen mai lung de 20 de zile, noua licitație este valabilă sub acest aspect, neputând fi invocată nulitatea acesteia, însă poate interveni răspunderea civilă sau disciplinară executorului judecătoresc pentru nerespectarea acestui termen, bineînțeles dacă sunt îndeplinite toate condițiile necesare angajării acestor tipuri de răspundere.

Calculul termenului de 20 de zile se face în conformitate cu dispozițiile art. 181 alin. (1) pct. 2 C. pr. civ.

Procedură instituită de art. 845 C. pr. civ. este diferită de procedura de amânare a executării prevăzută de art. 700 C. pr. civ., aceasta din urmă fiind o normă generală care se aplică executării silită în ansamblu, în timp ce art. 845 C. pr. civ., reprezintă o normă specială, aplicabilă doar în cazul amânării licitației imobiliare, și având în vedere principiul *specialia generalibus derogant*, se aplică norma specială.

¹ A se vedea E. Oprina, I. Gârбулеț, *Tratat teoretic și practic de executare silită. Volumul I. Teoria generală și procedurile execuționale*, Ed. Universul Juridic, 2013, p. 831.

În practica execuțională în mod corect¹ s-a reținut că interpretarea dispozițiilor legale privind amânarea licitației, *care în prezent sunt reglementate în art. 845 C. pr. civ. (s.n.)*, trebuie văzute topografic alin. (2) al textului fiind legat de alin. (1), astfel că alin. (2) nu poate primi altă interpretare decât aceea care stabilește modul în care poate să se solicite amânarea executării partea interesată: doar dacă a depus o cerere scrisă, înainte de începerea licitației. Aliniatul al doilea nu este de sine stătător, ci în explicarea alineatului întâi.

În speță, licitația a fost amânată de la data de 01.07.2016 la data de 25.07.2016. Având în vedere că calculul termenului de 20 de zile se face în conformitate cu dispozițiile art. 181 alin. (1) pct. 2 C. pr. civ., acesta s-a împlinit în data de 22 iulie 2016, care a căzut într-o zi de vineri, la sfârșit de săptămână, astfel că stabilirea termenului la data de 25.07.2016, într-o zi de luni, la începutul săptămânii nu prejudiciază în niciun fel părțile din dosarul execuțional.

Faptul că licitația a fost amânată pentru că coproprietarii nu au primit înștiințările, în condițiile în care aceștia au fost prezenți la licitație, se situează în afara dispozițiilor legale, art. 845 C. pr. civ., prevăzând în mod expres că amânarea licitației are loc dacă se constată că nu au fost respectate termenele de înștiințare a debitorului sau a terțului dobânditor, astfel că dacă nu au fost respectate aceste termene în cazul coproprietarilor, vânzarea nu poate fi amânată, astfel de fapte putând atrage răspunderea disciplinară a executorului judecătoresc.

De asemenea, susținerea coproprietarilor că nu au primit publicația de vânzare, în condițiile în care aceștia au fost prezenți la licitația publică, nu constituie un motiv temeinic pentru amânarea licitației în condițiile art. 845 C. pr. civ.

3. Poate să participe la procedura vânzării unui imobil un ofertant care se prezintă după începerea licitației?

Procedura vânzării la licitație publică a unui imobil este reglementată de art. 845 C. pr. civ. Conform alin. (1) al acestui text, „Vânzarea la licitație se face în mod public. Ea începe prin citirea de către executor a publicației de vânzare și a ofertelor primite până la acea dată”.

Prin urmare, textul de lege instituie principiul publicității care guvernează efectuarea licitației privind vânzarea unui bun imobil și totodată stabilește momentul în care începe licitația: **citirea de către executor a publicației de vânzare și a ofertelor primite până la acea dată.**

Așadar, momentul la care începe licitația publică cu privire la vânzarea unui imobil ***nu este ora indicată în publicația de vânzare, ci ora la care executorul judecătoresc dă citire publicației de vânzare și a ofertelor primite până la acea dată.***

Această concluzie rezultă în mod neechivoc din conținutul art. 845 alin. (1) teza a II-a C. pr. civ.: „(...) Ea începe prin citirea de către executor a publicației de vânzare și a ofertelor primite până la acea dată”.

¹ Trib. București, s. a IV-a civ., dec. civ. nr. 1704/A din 14 mai 2015, în M. Dinu, R. Stanciu, *Executarea silită în Codul de procedură civilă, Comentariu pe articole*, Ed. Hamangiu, 2017, p. 846.

Așadar, dacă în publicația de vânzare s-a stabilit ora 12.00 pentru începerea licitației, iar executorul judecătoresc dă citire publicației de vânzare și a ofertelor primite la ora 12.05, aceasta din urmă este ora de începere a licitației, astfel că un ofertant care s-a prezentat la licitație la ora 12.04 nu-i poate fi interzis dreptul de a participa la licitație.

În speță, așa cum rezultă din procesul verbal de licitație din data de 14.12.2016, la ora 16.00 executorul judecătoresc a efectuat o prezență a părților la licitație, constatându-se că unul dintre ofertanți lipsește.

Nu rezultă din procesul verbal ora la care s-a dat citire publicației de vânzare, însă executorul judecătoresc a consemnat poziția ofertantului care a întârziat, în sensul că citirea publicației de vânzare a avut loc la un sfert de oră după ce s-a prezenta la licitație, această afirmație nefiind contestată.

Prin urmare, dacă această susținere ar fi reală, apreciem că executorul judecătoresc a interpretat eronat dispozițiile legale care reglementează momentul de la care începe licitația.

4. Vânzarea mai multor imobile poate fi făcută la o singură dată și oră?

Potrivit art. 846 alin. (2) C. pr. civ., licitația publică se va ține separat pentru fiecare imobil.

Prin urmare, regula fundamentală consfințită de legiuitor este aceea de se vinde fiecare imobil în mod separat. Noțiunea de imobil este definită de art. 876 alin. (3) C. civ., conform căruia prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

De la această regulă, legiuitorul a stabilit o excepție: "dacă mai multe imobile înscrise în diferite cărți funciare sunt grevate cu aceeași ipotecă sau imobilul este compus din mai multe parcele, executorul judecătoresc va putea dispune, la cererea debitorului sau a creditorului urmăritor, ca vânzarea să se facă în același timp pentru mai multe imobile sau separat pentru fiecare parcelă în parte" [art. 846 alin. (3) teza I C. pr. civ.].

Așadar, pentru a se putea vinde mai multe imobile în același timp trebuie îndeplinite următoarele condiții:

- imobilele sunt grevate cu aceeași ipotecă ori imobilul este compus din mai multe parcele;

- există o cerere a debitorului sau a creditorului urmăritor în acest sens.

În cazul în care nu sunt îndeplinite aceste două condiții în mod cumulativ, executorul judecătoresc nu va putea să dispună vinderea mai multor imobile în același timp, astfel că vânzarea se va face separat pentru fiecare imobil.

În mod corect s-a apreciat în doctrină¹ că simpla cerere a debitorului sau a creditorului nu îl obligă pe executorul judecătoresc să procedeze la vânzarea imobilelor în același timp, dacă apreciază că nu este în interesul celei mai bune vânzări a acestora.

Totuși, apreciem că în situația în care executorul judecătoresc refuză să vândă mai multe imobile în același timp trebuie să încheie un proces verbal prin care trebuie să arate

¹ A se vedea M. Stancu, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae, *Noul Cod de procedură civilă comentat și adnotat. Vol. II – art. 527/1.134*, Ed. Universul Juridic, București, 2016, p. 938.

motivele care l-au determinat să dispună în acest sens, acest act al executorului judecătoresc putând fi atacat în instanță în condițiile dreptului comun.

În cazul când imobilele sau parcelele se vând separat, ordinea vânzării lor va fi arătată de debitor, iar în lipsa unei asemenea mențiuni, va fi stabilită de executor [art. 846 alin. (4) C. pr. civ.]. Așa cum se poate observa cu ușurință, creditorul nu va putea stabili ordinea vânzării imobilelor chiar dacă el are dreptul de a alege bunurile care pot fi urmărite.

În speță, din procesul verbal de licitație rezultă că licitația s-a desfășurat în intervalul orar 16:00-18:30, iar din conținutul acestuia rezultă că apartamentele imobilului au fost vândute separat, în ordinea indicată de către debitor.

5. Dacă se vinde un imobil care cuprinde mai multe apartamente trebuie întocmită câte o publicație de vânzare pentru fiecare apartament?

Potrivit art. 839 alin. (1) C. pr. civ., publicațiile de vânzare vor cuprinde următoarele mențiuni:

- a) denumirea și sediul organului de executare;
- b) numărul dosarului de executare;
- c) numele executorului judecătoresc;
- d) numele și domiciliul ori, după caz, denumirea și sediul debitorului, al terțului dobânditor, dacă va fi cazul, și al creditorului;
- e) titlul executoriu în temeiul căruia se face urmărirea imobiliară;
- f) identificarea imobilului cu arătarea numărului cadastral sau topografic și a numărului de carte funciară, precum și descrierea lui sumară;
- g) prețul la care a fost evaluat imobilul;
- h) mențiunea, dacă va fi cazul, că imobilul se vinde grevat de drepturile de uzufruct, uz, abitație sau servitute, intabulate ulterior înscrierii vreunei ipotece și că, în cazul în care creanțele creditorilor urmăritori nu ar fi acoperite la prima licitație, se va proceda, în aceeași zi, la o nouă licitație pentru vânzarea imobilului liber de acele drepturi. Prețul de la care vor începe aceste licitații va fi cel prevăzut la art. 846 alin. (6) și (7);
- i) ziua, ora și locul vânzării la licitație;
- j) somația pentru toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului să-l anunțe executorului înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenele și sub sancțiunile prevăzute de lege;
- k) invitația către toți cei care vor să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, la locul fixat în acest scop, și până la acel termen să prezinte oferte de cumpărare;
- l) mențiunea că ofertanții sunt obligați să depună, până la termenul de vânzare, o garanție reprezentând 10% din prețul de pornire a licitației;
- m) semnătura și ștampila executorului judecătoresc.

Așadar, așa cum se poate observa din textul de lege citat, legiuitorul nu a reglementat situația în care se vinde un imobil care cuprinde mai multe apartamente, astfel că în lipsa unei dispoziții legale în acest sens, executorul judecătoresc are libertatea de apreciere, putând întocmi o publicație de vânzare pentru fiecare apartament sau o singură publicație, în care se vor individualiza în mod distinct fiecare apartament, cu toate datele care trebuie să le cuprindă publicația de vânzare.

Apreciem, că în astfel de cazuri, este de preferat a se întocmi o singură publicație de vânzare¹, tocmai pentru a reduce costurile executării.

În speță, prin publicația de vânzare din data de 25.11.2016, s-a adus la cunoștința generală că se vinde la licitație publică 8 imobile, pentru fiecare dintre acesta indicându-se descrierea sumară a imobilului, numărul cadastral sau topografic; numărul de carte funciară, proprietarul imobilului, cota pe care o deține; prețul de la care începe licitația, precum și celelalte mențiuni la care face referire art. 839 alin. (1) C. pr. civ.

6. În cazul în care se vinde un imobil care cuprinde mai multe apartamente, dintre care unele au valoarea sub 250.000 lei, efectuarea publicității vânzării într-un ziar de circulație națională este suficientă?

Potrivit art. 839 alin. (4) C. pr. civ., publicații în extras, cuprinzând mențiunile prevăzute la alin. (1) lit. a), c), f)-m), se vor face, sub sancțiunea nulității, într-un ziar de circulație națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă. Publicația, în extras sau în întregul ei, va putea fi publicată și în ziare, reviste și alte publicații existente care sunt destinate vânzării unor imobile de natura celui scos la licitație, inclusiv pe pagini de internet deschise în același scop.

Prin urmare, textul de lege citat mai sus obligă executorul judecătoresc să publice extrase după publicațiile imobiliare într-un ziar de circulație națională, dacă valoarea imobilului depășește suma de 250.000 lei, sau într-un ziar local, dacă nu trece peste această sumă.

Apreciem că nu poate interveni sancțiunea nulității în cazul în care prin aceeași publicație sunt scoase la vânzare mai multe apartamente dintr-un bloc de locuințe, dintre care unele au valoarea peste 250.000 lei iar altele sub această valoare, în condițiile în care aceasta a fost publicată într-un ziar circulație națională, întrucât scopul publicității a fost atins și în cazul imobilelor care au o valoare sub 250.000 lei, executorul judecătoresc făcând o publicitate a vânzării mai extinsă decât cea impusă de lege.

Mai mult, trebuie să precizăm faptul că publicații în extras într-un ziar de circulație națională sau într-un ziar local, se vor face doar pentru primul termen de licitație, art. 846 alin. (8) C. pr. civ. prevăzând în mod expres că în cazul amânării licitației pentru că nu s-a oferit prețul la care imobilul a fost evaluat se va face o nouă publicație, **cu excepția publicării anunțului într-un ziar de circulație națională sau locală.**

7. Dacă adjudecatarul nu depune prețul în termenul stabilit cum trebuie să procedeze executorul judecătoresc?

Această situație este reglementată în mod expres de art. 851 C. pr. civ., care se referă la nedepunerea prețului și la reluarea licitației.

Astfel, dacă adjudecatarul nu depune prețul în termen de cel mult 30 de zile de la data vânzării, imobilul se va scoate din nou în vânzare în contul acestuia, la prețul de începere a

¹ Pentru o opinie contrară, a se vedea M. Stancu, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae, *op. cit.*, p. 926.