

STUDII JURIDICE:

Despre compatibilitatea vânzării silite la licitație publică cu dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului

drd. Ionuț Militaru,
judecător, Tribunalul București*

Rezumat:

Concepția Codului de procedură civilă în materia executării silite este favorabilă creditorului, aflat în mod evident într-o poziție privilegiată, însă interesul public de a asigura mijloacele coercitive pentru realizarea drepturilor reale sau de creanță ale acestuia intră în conflict cu dreptul debitorului la respectarea bunurilor sale, iar legislația internă trebuie să prevadă garanții împotriva arbitrariului, astfel încât să se respecte principiul proporționalității.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a analizat drept o „privare de bun” pierderea unei cote ideale din dreptul de proprietate în urma vânzării silite la licitație publică în favoarea unui adjudecator coproprietar, chiar dacă nu a implicat o expropriere din partea statului.

Dispozițiile art. 509 alin. 5 din Codul de procedură civilă prevăd posibilitatea adjudecării bunului la 75% din valoarea de piață (sau chiar sub acest procent), într-o procedură judiciară ce suplinește consimțământul debitorului, cu consecința lipirii acestuia din urmă de șansa rezonabilă de a înstrăina bunul la valoarea sa actuală și de a acoperi o tranșă mai mare din debite, ceea ce poate constitui o ingerință disproporționată în dreptul la respectarea bunurilor sale garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție.

Abstrait:

La conception du Code de procédure civile en matière d'exécution forcée est favorable au créancier, qui se trouve clairement dans une position privilégiée, mais l'intérêt public pour assurer les moyens coercitifs pour la réalisation des droits réels ou de créance est en conflit avec le droit du débiteur au respect de ses biens et la loi doit prévoir des garanties contre l'arbitraire, afin de respecter le principe de proportionnalité.

La Cour Européenne des Droits de l'Homme a analysé comme «privation de bien» la perte d'un quota idéal de la propriété à la suite de la vente forcée aux enchères publiques en faveur d'un adjudicataire-propriétaire, même si elle n'implique pas une expropriation par l'Etat.

* E-mail contact profesional: ionut.militaru@just.ro

Les dispositions de l'article 509 alinéa 5 du Code de procédure civile prévoient l'adjudication d'un bien à 75% de sa valeur de marché (ou même en dessous de cette valeur) dans une procédure judiciaire qui remplace le consentement du débiteur, ayant comme conséquence la privation du débiteur de la chance raisonnable de disposer de l'actif à la valeur de marché et de couvrir une partie plus grande des dettes, ce qui peut constituer une ingérence disproportionnée dans le droit au respect de ses biens garanti par l'art. 1 du Protocole no. 1 additionnel à la Convention.

Keywords: European Convention on Human Rights, right of ownership, peaceful enjoyment of possessions, enforcement, foreclosure, public auction, real value of the property, proportionality, deprivation of property

1. Introducere

În practica judiciară națională licitațiile publice ocupă un loc foarte important, fie că este vorba despre vânzări *voluntare* (vânzări organizate de persoane particulare prin intermediul caselor de licitații, inclusiv în mediul electronic, vânzări de bunuri organizate de autoritățile statului), fie despre vânzări *judiciare* (în procedura partajului judiciar sau în faza executării silite de drept comun sau fiscale, în procedura falimentului sau a insolvenței etc.).

Față de diversitatea licitațiilor publice organizate în prezent se impune o analiză detaliată a compatibilității efectelor juridice ale lipirii unei persoane de dreptul de proprietate asupra bunului său prin executare silită cu dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

În ceea ce privește cadrul legal existent, remarcăm faptul că există o tendință de a impune această varietate a contractului de vânzare-cumpărare în situații ce necesită o protecție sporită a intereselor uneia dintre cele două părți contractante, însă vânzarea voluntară la

licitație publică nu a primit o reglementare specifică în noul Cod civil⁴⁴⁶.

Spre exemplu, art. 148 din Codul civil din 2009 prevede, în legătură cu cheltuielile necesare pentru întreținerea minorului și administrarea bunurilor sale, că în cazul în care veniturile minorului nu sunt îndeșulătoare, instanța de tutelă va dispune vânzarea bunurilor minorului, prin acordul părților sau prin licitație publică. Or, dispozițiile Codului de procedură civilă, aplicabile conform art. 721 C.pr.civ. în materie civilă, dar și în materiile prevăzute de alte legi, în măsura în care acestea nu cuprind dispoziții potrivnice, au la bază o concepție defavorabilă debitorului, fiind specifice executării silite în vederea satisfacerii creanței creditorului următor.

A supune bunurile minorului unei astfel de proceduri înseamnă a face aplicarea dispozițiilor art. 509 alin. 4 C.pr.civ., potrivit cărora în cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat, vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 60 de zile, pentru care se va face o nouă publicație în condițiile art. 504 alin. 3. La acest termen licitația va începe de la prețul de 75% din cel la

⁴⁴⁶ Legea nr. 287/2009 privind Codul civil a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009, a fost modificată prin Legea nr. 71/2011 și rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 427 din 17 iunie 2011 și în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 489 din 8 iulie 2011. Legea nr. 287/2009 privind Codul

civil a fost republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011.

În opinia noastră, ar fi fost oportună includerea unor dispoziții speciale privind vânzarea la licitație publică în Secțiunea a 4-a „Alte varietăți de vânzare” a Capitolului I „Contractul de vânzare” din Titlul IX „Diferite contracte speciale” al Cărții a V-a.

care imobilul a fost evaluat. Dacă nu se obține prețul de începere a licitației, la același termen bunul va fi vândut la cel mai mare preț oferit. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă prețul de la care începe licitația.

Într-o astfel de situație s-ar ajunge la negarea rațiunii pentru care legiuitorul a optat pentru această varietate de vânzare, aceea de a exclude pe cât posibil vătămarea intereselor vânzătorului de către reprezentanții săi, dar și de a obține, printr-o procedură publică și transparentă, un preț cât mai avantajos, prin prisma concurenței ofertelor.

Pe lângă această scurtă paralelă între reglementarea noului Cod civil și cea a Codului de procedură civilă în vigoare⁴⁴⁷, trebuie precizat că există o vastă jurisprudență a Curții Europene a Drepturilor Omului privind ingerința în dreptul de proprietate garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție prin executarea silită a bunurilor unui debitor.

2. Vânzarea la licitație publică în dreptul intern

Vânzările la licitație publică erau foarte des folosite la Roma, fiind desemnate prin termeni precum *auctio* sau *subhastatio*⁴⁴⁸. Dreptul roman impunea diverse formalități pentru vânzările la licitație publică, printre care: măsurile de publicitate constând în afișarea de anunțuri ori transmiterea pe cale verbală de către un *praeco*; redactarea unui caiet de sarcini, denumit

Pierderea unei cote ideale din dreptul de proprietate în urma vânzării silite la licitație publică în favoarea unui adjudecator coproprietar este analizată drept o privare de bun, chiar dacă nu a implicat o expropriere din partea statului.

bonorum vendendorum, care enumera bunurile debitorului și prețul; organizarea licitației de persoane specializate, *auctionatores*, în locuri publice sau în săli de vânzări numite *atrium auctionarium*⁴⁴⁹.

Anumite trăsături ale vânzării la licitație publică din dreptul roman – de la publicitate, mod de organizare și până la efecte – s-au impus până în prezent.

Ca instituție de drept civil, putem defini vânzarea voluntară la licitație publică drept o varietate a contractului de vânzare-cumpărare prin care se transmite proprietatea unui bun, un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept și care presupune organizarea unei selecții a cumpărătorului dintre mai mulți participanți numiți licitatori, în baza unei oferte de vânzare și a unor condiții prestabilite, în funcție de criteriile apreciate de vânzător ca fiind cele mai avantajoase pentru determinarea prețului.

Potrivit art. 1650 alin. 1 din Codul civil 2009, vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se

⁴⁴⁷ A cărei soluție este preluată, de altfel, și în proiectul noului Cod de procedură civilă, adoptat prin Legea nr. 134/2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 485 din 15 iulie 2010, republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 545 din 3 august 2012.

⁴⁴⁸ *Auctio* (lat.) desemnează orice tip de licitație, însă în sens restrâns se aplica în mod special vânzării la licitație a bunurilor individual determinate ale unui particular. *Subhastatio* (lat.) desemnează vânzările ce aveau loc *sub hasta* (lance), prin

autoritatea *procurator*-ului, organizate în public și prin licitație, practic fiind vorba despre vânzările silite la licitație.

⁴⁴⁹ A se vedea Falloy, *Droit roman. Des ventes aux enchères publiques*, teză de doctorat, Paris, 1893 și Ruban, *Droit roman, Des ventes aux enchères publiques*, teză de doctorat, Vannes, 1885, apud L. Mauger-Vielpeau, *Les ventes aux enchères publiques*, Ed. Economica, Paris, 2002, p. 1.

obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

Spre deosebire de vânzarea voluntară la licitație publică, vânzarea silită se remarcă prin aceea că este complinită lipsa consimțământului de către lege, pentru un scop legitim, acela de a asigura exercitarea drepturilor creditorilor.

Având în vedere scopul acestui articol, trebuie prezentate pe scurt câteva caractere juridice ale vânzării silite la licitație publică, cu implicație directă în ceea ce privește atingerea adusă patrimoniului

Spre deosebire de vânzarea voluntară la licitație, care are caracter consensual⁴⁵⁰, în cazul vânzării silite la licitație este obligatorie parcurgerea unor proceduri stricte, ce culminează cu încheierea unui proces-verbal și a unui act de adjudecare în formă scrisă, *ad validitatem*⁴⁵¹.

Vânzarea silită la licitație publică este un *act juridic cu titlu oneros*. Acest caracter juridic al vânzării la licitație rezultă din aceea că „fiecare parte urmărește să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate” (art. 1172 alin. 1 C.civ.). Ambele părți urmăresc un interes patrimonial, adică primirea unui echivalent în schimbul

prestației la care se obligă. Debitorul supus executării silite urmărește să primească prețul ca un contraechivalent al vânzării bunului său, din care să fie satisfăcută creanța creditorului, iar adjudecatorul urmărește să primească bunul cumpărat în schimbul prețului.⁴⁵²

Vânzarea la licitație publică este un act juridic *comutativ*. Potrivit art. 1173 alin. 1 C.civ., este comutativ contractul în care, la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă.

Caracterul comutativ al vânzării nu este absolut, existând excepții precum vânzarea de drepturi litigioase, ca varietate a vânzării de drept comun, care pot constitui obiect al vânzării la licitație publică.

Potrivit art. 1173 alin. 2 C.civ., este aleatoriu contractul care, prin natura lui sau prin voința părților, oferă cel puțin uneia dintre părți șansa unui câștig și o expune totodată la riscul unei pierderi, ce depind de un eveniment viitor și incert.

Dat fiind că înscrierea la licitație a unui licitator nu reprezintă decât o formalitate premergătoare momentului în care este întrunit acordul de voințe prin desemnarea câștigătorului, pe baza regulilor licitației, această operațiune nu se transpune

⁴⁵⁰ Potrivit art. 1178 din Codul civil, dreptul comun în materia actelor juridice civile, contractul se încheie prin simplul acord de voință al părților dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă.

Actul juridic consensual reprezintă regula în materie, vorbindu-se despre principiul consensualismului; a se vedea G. Boroi, C. Angheliescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 114.

⁴⁵¹ Potrivit dispozițiilor art. 447 C.pr.civ., în materia executării silite mobiliare, după închiderea licitației executorul judecătoresc va întocmi un proces-verbal despre desfășurarea și rezultatul acesteia, care va fi semnat de executor, creditor, debitor, precum și de adjudecator. Executorul judecătoresc va elibera, sub semnătura sa, fiecărui adjudecator în parte o dovadă care va cuprinde data

și locul licitației, numele adjudecatorului, indicarea bunului adjudecat și, după caz, a prețului plătit sau care urmează să fie plătit. Dovada eliberată fiecărui adjudecator constituie titlu de proprietate asupra bunurilor vândute; în cazul titlurilor de credit nominative, adjudecatorul va putea obține transferul acestora pe numele său, în temeiul unei copii legalizate de pe acest proces-verbal.

În materia executării silite imobiliare, conform art. 517 alin. 1 C.pr.civ., un exemplar de pe actul de adjudecare – în forma reglementată de art. 516 C.pr.civ. - se va preda dobânditorului spre a-i servi ca titlu de proprietate și pentru a fi înscris în cartea funciară.

⁴⁵² A se vedea F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, Ed. Universul Juridic, București, 2007, p. 16.

asupra caracterului contractului. Șansa unui câștig sau riscul unei pierderi nu se raportează la procedura licitației, ci la existența drepturilor și obligațiilor, respectiv la întinderea drepturilor, care sunt certe la momentul întrunirii acordului de voințe.

În sfârșit, vânzarea la licitație publică este un *act juridic translativ de proprietate*.

Regula de drept comun în materia vânzării-cumpărării este transmiterea imediată a dreptului de proprietate, acordul de voințe (contractul în sine) fiind sursa transferului, indiferent de momentul în care se realizează transferul⁴⁵³. Transmiterea imediată a dreptului de proprietate operează numai dacă sunt întrunite următoarele condiții: vânzătorul este proprietarul lucrului vândut la licitație; obiectul vânzării este un bun determinat individual; lucrul vândut există; părțile sau legea să nu fi amânat transferul dreptului de proprietate.

Din această ultimă condiție rezultă că părțile sau legea pot amâna transferul dreptului de proprietate după încheierea contractului, atunci când vânzarea este afectată de o condiție. Transferul dreptului de proprietate operează indiferent dacă s-a făcut predarea lucrului vândut sau plata prețului⁴⁵⁴, deci și atunci când este afectat de un termen.

3. Principii impuse de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului

Textul acestui articol prevede că: „(1) *Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.* (2) *Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții sau a amenzilor*”.

3.1. Conform jurisprudenței constante a Curții de la Strasbourg, art. 1 din Protocolul nr. 1 conține trei reguli distincte: *prima*, ce rezultă din prima frază a primului paragraf, enunță principiul general al necesității respectării dreptului de proprietate⁴⁵⁵; *a doua regulă*, conținută de a doua frază a primului paragraf, prevede posibilitatea privării unui titular, prin acțiunea organelor statului, de dreptul său de proprietate, privare supusă anumitor condiții; *a treia regulă*, conform paragrafului al doilea al aceluiași articol, recunoaște statelor contractante posibilitatea de a reglementa modul de folosință al bunurilor ce formează obiectul dreptului de proprietate, în conformitate cu interesul general⁴⁵⁶.

⁴⁵³ „Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă” (art. 1674 C.civ.).

În doctrina franceză, vânzarea este recunoscută drept „modelul contractului translativ de proprietate și instrumentul principal al circulației bunurilor”; a se vedea J. Huet, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, L.G.D.J., Paris, 2001, p. 179.

⁴⁵⁴ G. Boroș, L. Stănculescu, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, 2012, p. 332 și urm.

⁴⁵⁵ Această normă impune obligația statelor contractante de a respecta dreptul de proprietate ce aparține persoanelor fizice și persoanelor

juridice. Organizații neguvernamentale sau chiar unor « grupuri de particulari » în sensul art. 34 din Convenție. A se vedea C. Bîrsan, *Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Comentariu pe articole*, vol. I, Ed. C.H. Beck, 2005, p. 968.

⁴⁵⁶ *Idem*. Principii enunțate în jurisprudența istorică a Curții Europene a Drepturilor Omului : cauzele *Sporrong și Lönnroth c. Suediei*, hotărârea din 23 septembrie 1982, Serie A nr. 52; *Lithgow și alții c. Regatului Unit*, 8 iulie 1986, Serie A nr. 102; *AGOSI c. Regatului Unit*, 24 octombrie 1986, Serie A nr. 108; *Erkner și Hofauer c. Austriei*, 23 aprilie 1987, Serie A nr. 117; *Poiss c. Austriei*, 23 aprilie 1987, Serie A nr. 117; *Allan Jacobsson c. Suediei nr. 1*, 25 octombrie 1989, Serie A nr. 163; *Sfintele Mânăstiri Grecești c. Greciei*, 9 decembrie 1994, Serie A nr. 301-A; *Iatridis c. Greciei*, 25 martie 1999, nr. 31107/96, Recueil 1999-II.

Ultimele două reguli, fiind o aplicație a celei dintâi în situații specifice de ingerință în dreptul de proprietate⁴⁵⁷, trebuie interpretate în lumina principiului general (a se vedea cauzele *Iatridis c. Greciei* [MC], par. 55 și *Immobiliare Saffi c. Italiei* [MC]⁴⁵⁸, par. 44).

Restrângerea dreptului unei persoane de a administra și de a dispune de bunurile sale în urma declarării insolvenței într-o procedură de executare silită (echivalentă sechestrului, n.a.) a fost analizată de Curte drept o ingerință sub forma controlului asupra folosinței proprietății în sensul celui de-al doilea paragraf al art. 1 din Protocolul nr. 1⁴⁵⁹, în timp ce pierderea unei cote ideale din dreptul de proprietate în urma vânzării silite la licitație publică în favoarea unui adjudecatar coproprietar este analizată drept o privare de bun, chiar dacă nu a implicat o expropriere din partea statului⁴⁶⁰.

Art. 1 din Protocolul nr. 1 impune ca o astfel de privare să respecte principiul legalității, să urmărească satisfacerea unui interes public și un scop legitim, prin mijloace rezonabile, proporționale cu scopul urmărit (a se vedea *Jahn și alții c. Germaniei* [MC]⁴⁶¹, par. 81-94).

Se remarcă necesitatea de a respecta un „just echilibru” între interesul public general al comunității și imperativul respectării drepturilor și libertăților fundamentale ale persoanelor, astfel încât să nu se impună acestora din urmă o sarcină disproporționată (cauza *Ex-Regele Greciei și alții c. Greciei* [MC]⁴⁶², par. 89).

Privarea de proprietate fără plata unei compensații rezonabile prin raportare la

valoarea bunului constituie în mod normal o ingerință disproporționată care nu poate fi justificată conform art. 1 din Protocolul nr. 1. Totuși, această dispoziție nu garantează dreptul la o despăgubire integrală în orice circumstanțe, din moment ce obiective legitime „în interes public” pot contribui la reducerea acesteia sub valoarea de piață a bunului⁴⁶³, iar o privare fără orice compensație poate fi compatibilă, în anumite circumstanțe, cu articolul 1 (a se vedea cauza *Jahn și alții c. Germaniei*, citată anterior, par. 117).

3.2. Executarea silită a bunurilor mobile sau imobile reprezintă o procedură prevăzută de dreptul intern și are ca scop respectarea titlurilor executorii în temeiul cărora debitorul trebuie să plătească o sumă de bani creditorului. Deși asigurarea unor mijloace coercitive pentru punerea în executare a unor drepturi de creanță satisface un interes public, așa cum Curtea Europeană a statuat în cauza *Kanala c. Slovaciei*, vânzarea dreptului real de proprietate (fie și în cotă ideală) la un preț mai mic decât valoarea reală a bunului este analizată din prisma proporționalității măsurii.

În cauza menționată anterior, conform situației de fapt reținute de Curte, reclamantul achiziționase un bun prin licitație publică la prețul de 560.000 de coroane (SKK) în anul 1991, o parte a sumei provenind dintr-un credit bancar. În anul 1992 reclamantul a mai investit în renovarea construcției suma de 190.000 SKK provenită tot dintr-un credit bancar. Printr-o hotărâre judecătorească din anul 1993 s-a constatat că proprietatea este

⁴⁵⁷ A se vedea, spre exemplu, CEDO, cauza *Bruncrona c. Finlandei*, 16 noiembrie 2004, nr. 41673/98 sau *Beyeler c. Italiei* [MC], nr. 33202/96, ECHR 2000-I).

⁴⁵⁸ CEDO, cauza *Immobiliare Saffi c. Italiei* [MC], nr. 22774/93, ECHR 1999-V.

⁴⁵⁹ CEDO, cauza *Luordo c. Italiei*, hotărârea din 17 iulie 2003, nr. 32190/96, par. 67.

⁴⁶⁰ CEDO, cauza *Kanala c. Slovaciei*, hotărârea

din 10 iulie 2007, nr. 57239/00, par. 51.

⁴⁶¹ CEDO, cauza *Jahn și alții c. Germaniei* [MC], nr. 46720/99, 72203/01 și 72552/01, par. 81-94, ECHR 2005.

⁴⁶² CEDO, cauza *Ex-Regele Greciei și alții c. Greciei* [MC], nr. 25701/94, ECHR 2000-XII.

⁴⁶³ CEDO, cauza *Papachelas c. Greciei* [MC], nr. 31423/96, par. 48, ECHR 1999-II.

deținută în coproprietate cu o altă persoană fizică, iar reclamantul s-a văzut în imposibilitatea de a achita ratele creditului.

Banca, în calitate de creditor, a inițiat procedurile de executare silită imobiliară în anul 1997, iar prețul de începere a licitației a fost stabilit la 219.640 SKK, în urma unei evaluări realizate de un expert în baza unei legi care nu lua în considerare valoarea de piață. S-au respins contestațiile reclamantului întemeiate, printre altele, pe existența unui angajament al fratelui său pentru achitarea debitului - neacceptat de creditor -, pe subevaluarea bunului față de concluziile unei expertize din 1992 - valoarea de 656.679 SKK, la care s-ar fi adăugat mai mult de 400.000 SKK pentru renovare. Creditorul a invocat, la rândul său, subevaluarea imobilului supus executării silite.

Cota ideală de ½ din dreptul de proprietate a fost dobândită de coproprietarul imobilului la prețul de 219.640 SKK, fără a mai fi organizată o licitație publică, acesta beneficiind de un drept de preemțiune. Conform expertizelor efectuate în anul 2006 s-a stabilit că valoarea imobilului în anul 1998 era de 518.047 SKK (expertul Guvernului) sau 1.758.727 SKK (expertul reclamantului).

Curtea a reținut că probele administrate dovedesc existența unei creșteri a valorii imobilelor în Slovacia ca urmare a tranziției către economia de piață și că valoarea bunului în cauză stabilită de expertul desemnat de organul de executare conform reglementărilor slovace era mai mică decât cea de circulație. Fără a putea specula cu privire la prețul ce ar fi putut fi obținut în urma vânzării la licitație publică dacă nu s-ar fi exercitat dreptul de preemțiune al coproprietarului, Curtea

a reținut că prin acordarea acestei posibilități legale autoritățile l-au privat pe reclamantul-debitor de șansa rezonabilă de a înstrăina bunul la valoarea sa actuală și de a restitui o tranșă mai mare din debite.

Curtea a constatat încălcarea art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție, reținând că, deși este indiscutabilă posibilitatea legală a coproprietarului de a dobândi bunul prin preemțiune, nu există nicio justificare aparentă a interesului public pentru o astfel de tranzacție cu nesocotirea valorii actuale a bunului, defavorabilă intereselor legitime ale debitorului și ale creditorului.

O soluție rezonabilă, cu titlu de exemplu, a fost considerată de Curte exercitarea dreptului de preemțiune numai după încheierea licitației publice⁴⁶⁴.

4. Aplicabilitatea în dreptul intern

Art. 510 C.pr.civ. prevede că *executorul va declara adjudecatar persoana care, la termenul de licitație, a oferit prețul de vânzare potrivit dispozițiilor art. 509. La preț egal va fi preferat cel care are un drept de preemțiune asupra bunului urmărit. În toate cazurile, creditorii urmăritori sau intervenienți nu pot să adjudece bunurile oferite spre vânzare la un preț mai mic de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat.*⁴⁶⁵

Prin urmare, deși potrivit Codului de procedură civilă exercitarea dreptului de preemțiune are loc după încheierea licitației publice, la preț egal - deci la oferta cea mai avantajoasă pentru debitor -, o analiză se impune cu privire la proporționalitatea altor dispoziții aplicabile vânzării silite la licitație publică.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 509 alin. 4 C.pr.civ., în cazul în care nu este oferit nici prețul la care imobilul a fost evaluat,

⁴⁶⁴ CEDO, cauza *Kanala c. Slovaciei*, citată anterior, par. 61.

⁴⁶⁵ Aceeași soluție este menținută și de art. 819 din Proiectul noului Cod de procedură civilă.

vânzarea se va amâna la un alt termen, de cel mult 60 de zile, pentru care se va face o nouă publicație în condițiile art. 504 alin. 3. La acest termen licitația va începe de la prețul de 75% din cel la care imobilul a fost evaluat. Dacă *nu se obține prețul de începere a licitației*, la același termen bunul va fi vândut la *cel mai mare preț oferit*. Vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană care oferă *prețul de la care începe licitația* (s.n.).

Textul poate fi criticat deoarece introduce un dublu standard în ultimele două propoziții – pe de o parte, dacă *nu se obține prețul de începere a licitației*, la același termen bunul va fi vândut la *cel mai mare preț oferit*, iar - pe de altă parte -, vânzarea se va putea face chiar dacă se prezintă o singură persoană *care oferă prețul de la care începe licitația*. Este clar că pentru a se obține prețul de licitație trebuie să se prezinte cel puțin o persoană, la fel de clar cum pentru ca aceasta să poată adjuceca bunul trebuie să ofere prețul de începere a licitației. Deși redundantă, această concluzie este în antiteză cu varianta în care niciun licitator dintre cei prezenți nu oferă prețul de începere (ci, evident, unul mai mic) și totuși bunul ar putea fi vândut „*la cel mai mare preț oferit*”.

4.1. Prin decizia nr. 207 din 15 mai 2003⁴⁶⁶, Curtea Constituțională a României a respins ca neîntemeiată excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 510 alin. 2 C.pr.civ., reținând că „norma dedusă controlului își găsește aplicare în ipoteza prevăzută de art. 509 alin. 5 C.pr.civ., și anume, atunci când imobilul, nefiind adjucecat la prima licitație fie pentru că nu s-a prezentat niciun cumpărător, fie pentru că nu s-a oferit prețul la care a fost evaluat, se organizează o a doua licitație, care începe de la un preț

de 75% din prețul de evaluare. *Dacă la această licitație participă mai mulți terți, în calitate de ofertanți, adjudecarea se poate face la cel mai mare preț obținut, care, teoretic, poate fi chiar inferior prețului de pornire a licitației*; dacă însă la respectiva licitație participă un singur ofertant, în persoana unui terț, acesta nu își poate adjuceca imobilul la un preț inferior celui de începere a licitației; în schimb, dacă ofertant este chiar creditorul, indiferent dacă participa singur sau în concurs cu alți ofertanți, el nu își poate adjuceca imobilul, potrivit art. 510 alin. 2 din Codul de procedură civilă, la un preț inferior celui de pornire a licitației, respectiv 75% din prețul de evaluare” (s.n.).

În dezvoltarea acestei opinii, Curtea Constituțională a reținut că „rațiunea pentru care legiuitorul nu a considerat necesar, în cazul mai multor ofertanți, să instituie o limită inferioară a prețului de adjudecare a constituit-o convingerea că, cel puțin în principiu, concursul dintre aceștia este de natură să asigure creșterea respectivului preț, făcând astfel puțin probabilă ipoteză în care prețul cel mai mare oferit să fie inferior prețului de începere a licitației.

Dimpotrivă, în situația unui singur participant, în persoana unui terț, stabilirea unei limite inferioare a prețului de adjudecare a fost determinată de necesitatea evitării unei reduceri prea mari a acestuia, pe care respectivul ofertant, în absența unor contraofertanți, ar putea să o impună în mod univoc, de natură să îl prejudicieze atât pe creditor, cât și pe debitorul proprietar”.

În sfârșit, Curtea Constituțională a mai apreciat că „în cazul ofertantului creditor, instituirea unei limite inferioare a prețului de adjudecare, indiferent dacă acesta participă singur sau în concurs cu alți

⁴⁶⁶ Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 418 din 16 iunie 2003.

oferanți, a fost determinată de preocuparea de a evita îmbogățirea sa fără justă cauză, în dăuna debitorului proprietar, prin adjudecarea, în contul creanței sale, a unui imobil cu o valoare mai mare decât valoarea respectivei creanțe.

Așa fiind, dacă identitatea de rațiuni impune identitate de soluții, ceea ce, în esență, consacră art. 16 alin. (1) din Constituție, și, per a contrario, rațiunile diferite impun, în mod necesar, soluții diferite, regimul juridic diferențiat instituit de legiuitor prin reglementarea criticată nu este arbitrar și deci discriminatoriu, ci, dimpotrivă, pentru considerațiile înfățișate, nu face decât să dea expresie principiului constituțional pretins a fi încălcat⁴⁶⁷.

Referitor la încălcarea art. 41 alin. 1 și 3 din Constituție⁴⁶⁷, Curtea Constituțională a constatat că „invocarea acesteia nu este întemeiată, limitarea posibilității creditorului de a dobândi un imobil cu o valoare mai mare decât aceea a creanței sale, prin reglementarea dedusă controlului, urmărind, așa cum s-a arătat, împiedicarea îmbogățirii sale fără justă cauză în dăuna debitorului proprietar, al cărui drept îl protejează astfel, fără să aducă vreo atingere dreptului de proprietate al creditorului. În consecință, art. 510 alin. 2 din Codul de procedură civilă nu numai că nu contravine prevederilor constituționale invocate, ci, dimpotrivă, le dă expresie într-o manieră specifică, dar indubitabilă”.

4.2. Considerăm că diferența specifică identificată de Curtea Constituțională în cele două situații expuse nu este suficientă pentru a justifica regimul derogator în cazul licitației publice la care participă mai mulți ofertanți. Este adevărat că, în principiu, concursul dintre aceștia este de

natură să asigure creșterea prețului, însă acest procedeu nu exclude ipoteza ca prețul cel mai mare oferit să fie inferior prețului de începere a licitației, așa cum s-a apreciat de către instanța de contencios constituțional.

Dimpotrivă, apreciem că dezideratul de a evita îmbogățirea fără justă cauză a adjudecatarului, în dăuna debitorului proprietar, se impune în orice situație, iar nu numai atunci când la respectiva licitație participă un singur ofertant, în persoana unui terț. Fraudarea legii se poate produce extrem de facil, prin înscrierea la cea de-a doua procedură de licitație (cu începere la 75% din prețul de evaluare) a cel puțin două persoane aflate în conivență⁴⁶⁸, astfel încât ofertele acestora să nu depășească pragul de 75%. Este evident că, întrucât legea le permite, aceste persoane vor oferi un preț subevaluat. Având posibilitatea de a nu supralicita, deoarece legea permite ca în cazul în care „nu se obține prețul de începere a licitației” (când toate ofertele sunt mai mici) bunul să fie vândut totuși „la cel mai mare preț oferit”, se poate ajunge la situația în care un bun să fie vândut la 1% din valoarea sa de piață, ceea ce constituie o veritabilă privare a debitorului de bunul său.

Or, deși o astfel de ingerință în dreptul la respectarea bunurilor garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție este prevăzută de legea internă în cadrul procedurii executării silite, considerăm că aceasta nu asigură un just echilibru între interesul public general al comunității și imperativul respectării drepturilor și libertăților fundamentale ale debitorului, astfel încât să nu se impună acestuia din urmă o sarcină disproporționată (cauza *Ex-Regele Greciei și alții c. Grecia*, citată anterior).

⁴⁶⁷ Art. 44 din Constituția României revizuită, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 767 din 31 octombrie 2003.

⁴⁶⁸ Trucarea licitațiilor este pedepsită penal, prin

dispozițiile art. 215 alin. 1 C.pen. privind infracțiunea de înșelăciune sau ale art. 246 C.pen. privind infracțiunea de abuz în serviciu contra intereselor persoanelor.

4.3. În practica judiciară s-a apreciat, de asemenea, că este posibilă vânzarea silită la licitație sub 75% din valoarea de piață a bunului⁴⁶⁹, însă au existat situații în care actele de executare au fost anulate pe motiv că s-au încălcat dispozițiile art. 1303 din Codul civil din 1864 în materia vânzării referitoare la prețul serios.

Într-o astfel de speță⁴⁷⁰, urmare a executării silite declanșate de creditor împotriva debitorului, în temeiul titlului executoriu reprezentat de un bilet la ordin pentru creanța în valoare de 160.187 lei, în data de 27.05.2010 a fost fixat termen pentru vânzarea la licitație a unui imobil-teren în suprafață de 6666,67 mp, proprietatea debitorului.

Potrivit raportului de evaluare prețul de pornire al licitației a fost stabilit la suma de 14.040.210,24 lei. Cum la primul termen nu s-a prezentat niciun licitator, executorul judecătoresc a fixat un nou

termen pentru vânzare, la data de 30.06.2010, în acest sens prețul de pornire al licitației fiind redus cu 25%, respectiv 10.530.157,68 lei.

Conform procesului-verbal de licitație întocmit de executorul judecătoresc cu ocazia vânzării silite din data de 30.06.2010, s-au prezentat doi licitatori, unul oferind în cerere prețul de 1.055.000 lei, iar celălalt prețul de 1.054.000 lei. După trei strigări, imobilul a fost adjudecat la prețul cel mai mare oferit, de 1.100.000 lei.

În raport de prevederile art. 509 alin. 5 C.pr.civ., Tribunalul București a apreciat că vânzarea la licitație la prețul cel mai mare oferit trebuie corelată în mod necesar cu dispozițiile legale în materia vânzării referitoare la preț cuprinse în art. 1303 din Codul civil din 1864, aplicabil în cauză. În această privință, tribunalul a considerat că aceste dispoziții sunt pe

⁴⁶⁹ Dosar de executare nr. 199/2009 al BEJ Bran Cristian (preț de evaluare inițială 121.500 lei, preț de adjudecare 64.025 lei), Dosar de executare nr. 127/2010 al BEJ Bran Cristian (preț de evaluare inițială 326.000 lei, preț de adjudecare 271.000 lei), Dosar de executare nr. 284/2008 al BEJ Scăeșteanu Silvia (preț de evaluare inițială 237.110 lei, preț de adjudecare 150.000 lei), Dosar de executare nr. 115/2008 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 197.200 lei, preț de adjudecare 45.000 lei), Dosar de executare nr. 216/2008 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 220.000 lei, preț de adjudecare 50.000 lei), Dosar de executare nr. 381/2008 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 193.500 lei, preț de adjudecare 43.550 lei), Dosar de executare nr. 383/2008 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 154.000 lei, preț de adjudecare 37.000 lei), Dosar de executare nr. 163/2009 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 131.120 lei, preț de adjudecare 30.100 lei), Dosar de executare nr. 192/2009 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 174.000 lei, preț de adjudecare 38.100 lei), Dosar de executare nr. 605/2009 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 150.000 lei, preț de adjudecare 33.850 lei), Dosar de executare nr. 242/2010 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 222.200 lei, preț de adjudecare 55.100 lei), Dosar de executare nr. 431/2010 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 84.000 lei, preț de adjudecare

32.100 lei), Dosar de executare nr. 433/2010 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 301.376 lei, preț de adjudecare 68.100 lei), Dosar de executare nr. 442/2010 al BEJ Giurcea Bucur (preț de evaluare inițială 196.706 lei, preț de adjudecare 74.050 lei), Dosar de executare nr. 69/2008 al BEJA Andrei Ionel și Chiriloiu Filoftea (preț de evaluare inițială 192.000 lei, preț de adjudecare 112.000 lei), Dosar de executare nr. 1748/2009 al BEJA Gonț Dorina, Gonț Lucian și Panait Marian (preț de evaluare inițială 88.040 lei, preț de adjudecare 31.000 lei), Dosar de executare nr. 57/2008 al BEJ Dima Mihai (preț de evaluare inițială 381.449 lei, preț de adjudecare 102.650 lei), Dosar de executare nr. 1708/2009 al BEJA Drăgănescu George, Ionescu Niculae și Crafcenco Marius (preț de evaluare inițială 240.985 lei, preț de adjudecare 145.050 lei), Dosar de executare nr. 166/2007 al BEJ Ulman Bogdan (preț de evaluare inițială 174.410 lei, preț de adjudecare 45.000 lei), Dosar de executare nr. 1389/2009 al BEJ Dumitrache Bogdan (preț de evaluare inițială 120.000 euro, preț de adjudecare 11.488,59 euro). Sursa: Raport de control nr. 21605/144/E/2011 al Ministerului Justiției, www.luju.ro.

⁴⁷⁰ Decizia civilă nr. 3334R din 06.12.2011, pronunțată de Tribunalul București - Secția a V-a Civilă în dosarul nr. 4561/94/2010, disponibilă la <http://legeaz.net>.

deplin aplicabile și în cazul vânzării silite, în ceea ce privește condițiile generale de validitate ale oricărui act juridic cu referire la cauza acestuia, mai exact la scopul imediat, contraprestația, deoarece, chiar dacă o asemenea vânzare se realizează prin mijlocirea executorului judecătoresc, ea nu se poate îndepărta de la aceste condiții generale și esențiale pentru validitatea sa.

Prin urmare, tribunalul a avut în vedere că dispozițiile art. 1303 din Codul civil din 1864, stabilesc că prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți. În analiza acestei condiții, tribunalul a reținut că prețul serios presupune ca el să fie stabilit astfel încât să nu fie disproporționat în raport de valoarea lucrului, încât să se considere că nu există și, prin urmare, să nu poată constitui obiect al obligației cumpărătorului și cauză suficientă a obligației asumate de vânzător.

Așa cum s-a arătat anterior, chiar dacă vânzarea contestată este una silită, realizată prin intermediul executorului judecătoresc, în cadrul procedurii de executare, ea trebuie să fie în acord cu prevederile art. 1303 din Codul civil din 1864 datorită specificului său și a necesității respectării și ocrotirii drepturilor părților implicate în procedura executării. Prin urmare, executorul judecătoresc fiind cel ținut să respecte principiul enunțat, este și cel cărui îi revine obligația de a aprecia asupra seriozității prețului vânzării, în asemenea circumstanțe, și să nu adjucece bunul.

Raportând aceste considerente situației de fapt deduse judecății, tribu-

nalul a apreciat că prețul la care bunul imobil supus urmării silite a fost adjudecat de intimat este unul nesperios, derizoriu. În aprecierea sa, tribunalul a avut în vedere că valoarea bunului stabilită potrivit raportului de expertiză și care a reprezentat prețul de pornire a licitației a fost de 14.040.210,24 lei, în timp ce prețul cel mai mare oferit și la care s-a adjudecat a fost de 1.100.000 lei, astfel că vânzarea pentru un preț reprezentând mai puțin de 10% din valoarea bunului este considerată a fi fost efectuată pentru un preț derizoriu, cu consecința nulității acesteia.⁴⁷¹

5. Concluzii și propuneri de lege ferenda

Spre deosebire de legislația slovacă din cauza *Kanala*⁴⁷², dispozițiile din dreptul român păstrează un element aleatoriu (*alea*), prețul final de adjudecare depinzând de numărul licitatorilor și, bineînțeles, de sumele licitate de fiecare dintre aceștia; intervin aici câteva garanții cum ar fi publicitatea premergătoare începerii licitației și termenele procedurale prevăzute de Codul de procedură civilă, însă nu poate fi trecută cu vederea ipoteza adjudecării bunului la 75% din valoarea de piață (sau chiar sub acest procent), într-o procedură judiciară ce suplinește consimțământul debitorului, cu consecința lipșirii acestuia din urmă de șansa rezonabilă de a înstrăina bunul la valoarea sa actuală și de a acoperi o tranșă mai mare din debite.

Considerăm că dispozițiile alineatului 5 al art. 509 C.pr.civ. ar trebui puse în

⁴⁷¹ Fiind o chestiune de fapt, seriozitatea prețului este lăsată la aprecierea instanței de judecată. A se vedea T.S., s.civ., dec. nr. 1542/1973 în R.R.D. nr. 6/1974, p. 74; T.S., s.civ., dec. nr. 697/1984, în C.D. 1984, p. 28, *apud* G. Boroi, L. Stănculescu, *op. cit.*, p. 360.

⁴⁷² Legislația slovacă a suferit modificări începând cu 31.12.2003, Legea nr. 465/1991 fiind modificată prin Legea nr. 86/2002, astfel încât

valoarea bunului imobil să fie stabilită în mod obiectiv de către un expert, în funcție de prețul de piață în circumstanțe normale. De asemenea, din anul 1999 prețul pe care un coproprietar îl poate plăti prin exercitarea dreptului de preemțiune trebuie să fie egal cu valoarea de piață a imobilului, soluție jurisprudențială adoptată de Curtea Supremă slovacă și în cazul ieșirii din indiviziune la stabilirea suitelor.

deplin acord cu cele ale alineatului 2 ale aceluiași articol, potrivit cărora executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin trei strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât cel la care s-a făcut evaluarea potrivit art. 500 alin. 2 sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț (s.n.).

Este evident că în cazul în care prețul de începere a licitației este redus la 75% din evaluarea inițială, ofertele trebuie să înceapă chiar de la acest din urmă preț, nefiind valabile cele inferioare. În cazul în care bunul nu este vândut nici după a doua procedură, o nouă amânare a licitației nu este reglementată, astfel că s-a exprimat opinia conform căreia licitația trebuie închisă, existând posibilitatea ca ea să reînceapă, înăuntrul termenului de prescripție, la prețul stabilit în condițiile art. 500 alin. 2 C.pr.civ.⁴⁷³

Considerăm că se impune o modificare legislativă care să facă posibilă reducerea treptată a prețului de începere a licitației (10%, apoi 15%, 25% etc.), astfel încât să se asigure mai multe proceduri de licitație în cazul în care la prima nu s-a oferit prețul de începere sau nu s-a prezentat nicio persoană.

În toate situațiile, nu ar trebui permisă adjudecarea bunului sub prețul de începere a licitației, pentru a exclude orice intenție frauduloasă. Fiind previzibil că bunul nu ar putea fi adjudecat sub prețul de începere, ofertele ar fi reale și

serioase, iar persoanele care s-ar înscrie la licitație ar avea interes să supraliciteze, competitivitatea neputând fi trucată.

O garanție suplimentară ar putea fi inspirată din legislația altor state care au reglementat procedura supralicitării⁴⁷⁴, ce presupune stabilirea unor termene și a unor condiții stricte cu respectarea cărora orice persoană să poată face o ofertă superioară celei de la adjudecare, determinând astfel redeschiderea licitației începând de la prețul supralicitat. Depunerea unei cauțiuni în cuantumul stabilit de lege (cel puțin diferența dintre prețul de adjudecare și cel supralicitat) și intervenția instanței de executare pentru a dispune asupra cererii de reluare a licitației constituie garanții de natură a preveni exercitarea abuzivă a drepturilor procesuale.

Totodată, apreciem că procedura internă ar trebui să asigure garanții suplimentare pentru a asigura o publicitate reală a ofertei de vânzare silită la licitație. Astfel, pe lângă afișarea publicației de vânzare la sediul organului de executare și al instanței de executare, la locul unde se află imobilul urmărit, la sediul primăriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul, precum și la locul unde se desfășoară licitația (dacă acesta este altul decât locul unde este situat imobilul), s-ar impune reglementarea *obligației* de a anunța vânzarea la licitație și într-un ziar de largă circulație, chiar și atunci când cel interesat nu a formulat o cerere în acest sens, cum permite art. 504 alin. 4 C.pr.civ.⁴⁷⁵ O altă soluție tehnică

⁴⁷³ M. Tăbărcă, Gh. Buta, *Codul de procedură civilă comentat și annotat*, Ed. Universul Juridic, București, 2008, p. 1362 *apud* G.C. Frențiu, D.-L. Băldean, *Codul de procedură civilă comentat și annotat*, Ed. Hamangiu, 2008, p. 1327.

⁴⁷⁴ În Franța, spre exemplu, art. 94 și urm. din Decretul nr. 2006-936 din 27 iulie 2006 privind procedurile de executare silită imobiliară și distribuirea prețului unui imobil prevăd posibilitatea ca în termen de 10 zile de la adjudecare orice persoană să poată supralicita cu cel puțin 10% din preț.

⁴⁷⁵ În Franța, publicarea unui anunț în ziarele

de profil difuzate în zona în care se găsește imobilul este obligatorie potrivit art. 64 din Decretul nr. 2006-936 din 27 iulie 2006. De asemenea, art. 70 din același Decret prevede procedura sesizării instanței de executare cu o cerere având ca scop organizarea, restrângerea sau completarea măsurilor de publicitate, ținând cont de natura, valoarea și situarea imobilului sau de alte circumstanțe specifice. Ordonanța judecătorului este fără drept de apel și poate stabili și alte locuri și afișare a publicației de vânzare decât cele de drept comun.

ar putea fi folosirea mediului informatic prin crearea unei aplicații unice la nivel național sub autoritatea unei instituții publice în care să fie înregistrate în mod obligatoriu anunțurile pentru licitații, cel puțin în cazul executărilor silite imobiliare.⁴⁷⁶

Concepția Codului de procedură civilă este favorabilă creditorului, aflat în mod evident într-o poziție privilegiată, însă interesul public de a asigura mijloacele coercitive pentru realizarea drepturilor reale sau de creanță ale acestuia intră în conflict cu dreptul debitorului la respectarea bunurilor sale, iar legislația internă trebuie să prevadă garanții împotriva arbitrariului, astfel încât să se respecte principiul proporționalității.

În tot acest context, a supune unei astfel de proceduri bunurile unui minor ale cărui venituri nu sunt îndestulătoare înseamnă a permite înstrăinarea acestora sub valoarea de piață, cu consecințe grave asupra patrimoniului minorului, contrar scopului urmărit de norma legală care prevede vânzarea bunurilor la licitație publică, după autorizarea și sub

controlul instanței de tutelă potrivit art. 148 din Codul civil 2009.

Aceasta reprezintă în realitate o vânzare voluntară cu autorizarea și sub controlul instanței, deoarece nu există un titlu executoriu împotriva minorului, ci înstrăinarea bunului este determinată de starea de nevoie a minorului. Prin urmare, Codul de procedură civilă ar trebui să conțină norme supletive pentru aceste licitații, care să permită propunerea prețului de începere a licitației de către vânzător, iar numai în cazul lipsei ofertelor la licitație să se fixeze de către instanță sau de către executorul judecătoresc la valoarea venală și în funcție de condițiile pieței imobiliare. În opinia noastră, reducerea treptată a prețului de începere a licitației, în măsura în care s-ar accepta o astfel de măsură ca fiind justificată obiectiv de situația minorului, nu ar trebui să fie permisă în același procent ca în cazul executării silite, deoarece în balanță se află interesele aceleiași persoane, iar nu interese contrare - al unui creditor și al unui debitor.

⁴⁷⁶ Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești (*U.N.E.J.*), ca organizație profesională a executorilor judecătorești, cu personalitate juridică potrivit Legii nr. 188/2000, încurajează publicarea pe site-ul propriu a publicațiilor de vânzare (<http://www.executori.ro/licitatii.htm>), însă măsurile facultative nu pot fi considerate garanții legale pentru transparența și corectitudinea activităților desfășurate de către

birourile executorilor judecătorești. Un proiect informatic care să reunească toate publicațiile de licitație la nivel național, cu caracter obligatoriu (precum aplicația SEAP în materia achizițiilor publice – O.U.G. nr. 34/2006), ar reprezenta un element demn de luat în considerare la analiza proporționalității reducerii prețului de vânzare sub valoarea de circulație a bunului.