Ce schimbari aduce noul Cod Civil in imobiliare

Cristina Mihai, 18 Feb 2013

Share



Instituirea unei valori-prag in cazul urmaririi silite imobiliare

Un aspect de noutate este adus de instituirea unei valori-prag in cazul urmaririi silite imobiliare. Ca regula, vanzare bunurilor imobile ale debitorului poate fi facuta in cazul titlurilor executorii privitoare la creante mai mari de 10.000 lei. Exceptie face situatia in care debitorul nu are alte bunuri urmaribile sau, daca are bunuri urmaribile, acestea nu pot fi valorificate. In consecinta, ori de cate ori valoarea creantei ce formeaza obiectul executarii silite este mai mica de 10.000 lei, executorul judecatoresc va trebui, mai intai, sa efectueze urmarirea silita mobiliara (incluzand urmarirea silita prin poprire a sumelor de bani, titlurilor de valoare sau altori bunuri mobile incorporale urmaribile). Doar dupa ce se va constata ca nu exista astfel de bunuri sau ca, desi ele exista, nu sunt suficiente pentru acoperirea in intregime a creantei si a cheltuielilor de executare, se va putea incepe urmarirea silita asupra bunurilor imobile, spune Daniel Cirstea (foto), partener la Dragne & Asociatii.

Avocatul a explicat ca atunci cand urmarirea imobiliara are ca obiect bunuri ipotecate, creditorul ipotecar va putea sa urmareasca silit doar bunul asupra caruia a fost constituita ipoteca. Daca, dupa vanzarea bunurilor ipotecate, creditorul nu si-a recuperat integral creanta, acesta va putea cere scoaterea la vanzare silita a bunurilor neipotecate ale debitorului. Anterior, creditorul ipotecar putea urmari in acelasi timp si imobilele neipotecate ale debitorului sau.

Datornicul poate cere instantei ca plata datoriei sa se faca din veniturile unor imobile neurmarite

Se constata, de asemenea, posibilitatea debitorului de a solicita instantei de executare sa-i incuviinteze ca plata integrala a datoriei sa se faca din veniturile nete ale imobilelor sale, chiar neurmarite, sau din alte venituri ale sale, timp de 6 luni. In reglementarea precedenta, aceasta cerere putea fi realizata numai cu privire la veniturile imobilului urmarit (nu si cu privire la veniturile imobilelor neurmarite). Mai departe, dispozitiile procedurale actuale arata ca in situatia incuviintarii acestei cereri se va dispune supendarea urmaririi. Aceasta masura va fi comunicata de catre executorul judecatoresc chiriasilor si arendasilor sau altor debitori care, de la data comunicarii, vor consemna toate sumele scadente in viitor la dispozitia organului de executare. Aceste sume de bani vor fi destinate exlusiv pentru acoperirea creantei creditorului urmaritor, mai spune partenerul Dragne si Asociatii.

Ce se intampla cu imobilile executate silite inchiriate catre terti.

Potrivit vechii reglementari, adjudecatarul imobilului scos la vanzare silita avea obligatia de a respecta locatiunea ce afecta imobilul supus urmaririi silite (anterioara notarii urmaririi in cartea funciara) indiferent de valoarea acesteia. In prezent legiuitorul face o distinctie si prevede ca o astfel de obligatie nu va exista atunci cand pretul locatiunii este mai mic cu o treime decat pretul pietei sau mai mic fata de cel rezultat din locatiunile precedente, a explicat avocatul Daniel Cirstea.

In privinta procesul-verbal de situatie, intocmit de catre executorul judecatoresc in vederea identificarii imobilului urmarit si stabilirii valorii acestuia, au fost aduse modificari asupra continutului. Astfel, pe langa descrierea imobilului, in procesul-verbal de situatie vor trebui sa se regaseasca si informatii cu privire la obligatiile fiscale ale imobilului urmarit, precum si cu privire la sumele datorate cu titlu de cota de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari.

Este recunoscut dreptul executorului judecatoresc de a solicita biroului de cadastru si publicitate imobiliara, in numele debitorului, deschiderea cartii funciare pentru imobilul urmarit silit atunci cand aceasta formalitate nu a fost indeplinita anterior. De asemenea, se prevede ca instanta de executare va putea sa ordone evacuarea debitorului din imobilul urmarit silit, pe parcusul desfasurarii procedurii de vanzare, la cererea creditorului sau a executorului judecatoresc.