

Dosar nr. 3117/223/2014

Cod ECLI

Operator date cu caracter personal nr. 4087

ROMANIA  
TRIBUNALUL VÂLCEA - SECȚIA I CIVILA  
ÎNCHEIERE nr.6

Ședința publică din data de 02 Februarie 2016

Completul constituit din:

PREȘEDINTE C.A.M.

Judecător M.N.

Grefier M.Z.

Pe rol fiind judecarea apelului declarat de pârâțul Ș.C. împotriva sentinței civile nr. 341 din 13 februarie 2015, pronunțată de Judecătoria Drăgășani în dosarul nr. 3117/223/2014, intimat fiind reclamantul V.V.L..

La apelul nominal făcut în ședință publică au răspuns: apelantul-pârât Ș.C., prin avocat B.G.V. și intimatul - reclamant V.V.L.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care;

Tribunalul pune în discuția părților dispozițiile art. 519 C.pr.civ., potrivit cărora, dacă în cursul judecății, un complet de judecată al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să se dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată.

Pe cale de consecință, se pune în dezbaterea părților dacă se impune sesizarea ÎCCJ cu următoarea chestiune de drept: admisibilitatea acțiunii privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare - cumpărare a unui teren intravilan în situația în care bunul imobil ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare nu este înscris în cartea funciară, astfel cum rezultă din coroborarea dispozițiilor prev. de art. 57 din OUG nr. 80/2013, dispozițiilor art. 35 alin. 1 și art. 36 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, art. 2 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, precum și din prevederile cuprinse în art. 885 alin. 1, 887 alin. 1 Cod civil, art. 1676 și art. 1279 alin. 3 și art. 1669 Cod civil.

TRIBUNALUL,

Deliberând, constată următoarele:

**Prezentarea situației de fapt:**

Reclamantul a solicitat să se constate că la data de 21.07.2014, între părți s-a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare, prin care au convenit ca acesta să cumpere de la pârât, la prețul de X, imobilul reprezentat de un teren arabil intravilan în suprafață de ...m.p., situat în comuna L., sat F., județul Vâlcea, în pct."P.M.", tarlăua 42, parcela 834/1, cu vecinii: N-, E -, S-, V-, iar hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act autentic de vânzare - cumpărare.

**Problemele de drept a căror dezlegare se solicită:**

Admisibilitatea acțiunii privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare - cumpărare a unui teren intravilan în situația în care bunul imobil ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare nu este înscris în cartea funciară, astfel cum rezultă din coroborarea dispozițiilor prev. de art. 57 din OUG nr. 80/2013, dispozițiilor art. 35 alin. 1 și art. 36 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, art. 2 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, precum și din prevederile cuprinse în art. 885 alin. 1, 887 alin. 1 Cod civil, art. 1676 și art. 1279 alin. 3 și art. 1669 Cod civil.

### **Expunerea procesului**

Prin cererea înregistrată la data de 16.10.2014 sub nr. 3117/223/2014 pe rolul Judecătoriei Drăgășani, reclamantul V.V.L. a chemat în judecată pe pârâtul Ș.C., solicitând să se constate că la data de 21.07.2014, între părți s-a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare, prin care au convenit ca reclamantul să cumpere de la pârât, la prețul de X, imobilul reprezentat de un teren arabil intravilan în suprafață de ...m.p., situat în comuna L., sat F., județul Vâlcea, în pct."P.M.", tarlaua 42, parcela 834/1, cu vecinii: N-, E -, S-, V-, iar hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act autentic de vânzare - cumpărare. A solicitat reclamantul și obligarea pârâtului la cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamantul a susținut că la data de 21.07.2014, printr-un înscris sub semnătură privată, a cumpărat de la pârât terenul individualizat mai sus, la prețul de X lei, pentru care a achitat integral prețul convenit, dar pârâtul refuză să se prezinte la notar pentru încheierea actului în forma autentică.

La dosarul cauzei s-au anexat înscrisuri: antecontract de vânzare-cumpărare, titlul de proprietate nr. 1233/28709 din 10.07.2001 emis de Comisia Județeană Vâlcea de fond funciar, certificat de atestare fiscală, certificat privind identificarea nr. topografic/cadastral și de carte funciară, notificare adresată de reclamant pârâtului, atât direct, cât și prin executorul judecătoresc.

S-au luat interogatorii părților și s-au audiat martori.

Prin s.c. nr. 341/2015 a Judecătoriei Drăgășani s-a admis acțiunea formulată de reclamantul V.V.L. în contradictoriu cu pârâtul Ș.C. S-a constatat că la data de 21.07.2014 între părți s-a încheiat un antecontract de vânzare - cumpărare, prin care au convenit ca reclamantul să cumpere de la pârât, la prețul de X lei, imobilul - un teren arabil intravilan în suprafață de ...m.p., situat în comuna L., sat F., județul Vâlcea, în pct."P.M.", tarlaua 42, parcela 834/1, cu vecinii: N-, E -, S-, V-. Prezenta hotărâre ține loc de act autentic de vânzare - cumpărare. A fost obligat pârâtul să plătească reclamantului suma de 877 lei cheltuieli de judecată.

Pentru a statua astfel, a reținut prima instanță că prin înscrisul sub semnătură privată denumit „Antecontract de vânzare-cumpărare”, încheiat la data de 21.07.2014, părțile au convenit ca reclamantul să cumpere de la pârât un teren arabil intravilan pentru care s-a stabilit un preț încasat de pârâtul-vânzător la data semnării convenției.

În cauză s-a făcut dovada dreptului de proprietate al pârâtului asupra terenului supus vânzării cu titlul de proprietate nr. 1233/28709 emis la data de 10.07.2001 de Comisia Județeană Vâlcea pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe numele pârâtului.

Cu ocazia semnării înscrisului, părțile și-au asumat obligația de a se prezenta în termen de 6 luni la Notarul Public, pentru încheierea actului în formă autentică.

Reclamantul i-a solicitat pârâtului să se prezinte la notar pentru încheierea actului autentic de vânzare-cumpărare, însă pârâtul, în mod nejustificat, nu a dat curs acestei solicitări.

Potrivit art. 46 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, atunci când contractul vizează înstrăinarea unui teren, actul juridic de vânzare-cumpărare trebuie să îmbrace forma autentică „ad validitatem”, nerespectarea condițiilor de formă la încheierea unui astfel de contract atrăgând nulitatea absolută a înstrăinării.

În cauză între reclamant și pârât s-a încheiat la data de 21.07.2014 un antecontract de vânzare-cumpărare, adică o promisiune bilaterală de a înstrăina și respectiv de a cumpăra,

materializată sub forma unui înscris sub semnătură privată, autentificarea urmând să aibă loc ulterior, conform clauzelor convenției.

Conform dispozițiilor art. 1669 Cod civil, „când una din părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite”.

Întrucât în cauza de față s-a făcut dovada că pârâtul refuză nejustificat să încheie contractul promis, în baza disp. art. 1669 Cod civil instanța a admis acțiunea reclamantului ca întemeiată și a constatat că la data de 21.07.2014 între părți a intervenit un antecontract de vânzare-cumpărare, prin care au convenit ca reclamantul să cumpere de la pârât terenul descris mai sus, iar hotărârea va ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Pentru culpă procesuală, în baza art. 453 alin. 1 NCPC, pârâtul a fost obligat să plătească reclamantului suma de 877 lei cheltuieli de judecată, constând în taxă de timbru, onorariu notificare, cheltuieli ocazionate de prezența martorilor la instanță.

Împotriva acestei hotărâri judecătorești a exercitat apel pârâtul, solicitând admiterea acestuia, modificarea în tot a sentinței atacate, în sensul respingerii acțiunii.

În esență, în susținerea căii de atac se relevă instanței că judecătoria nu a apreciat întreg probatoriul administrat în cauză, deoarece reclamantul nu a făcut dovada faptului că a fost notificat pârâtul să se prezinte la notariat, mai ales că în comuna L. sunt mai multe persoane cu numele Ș.C., iar prima notificare a ajuns în posesia apelantului - pârât a doua zi după data la care era chemat la notariat.

A doua critică de apel se referă la faptul că părțile au convenit să suporte în mod egal cheltuielile legate de intabularea terenului și au fost de acord ca pârâtul să mai păstreze încă un an posesia terenului respectiv. De asemenea, apelantul arată că i-a adus la cunoștință intimatului că nu este posibilă întocmirea actului în formă autentică datorită lipsei documentației cadastrale și i-a oferit restituirea prețului încasat, în condițiile în care acesta nu mai este de acord să suporte parțial întocmirea intabularea terenului litigios.

Prin întâmpinarea formulată de intimat, s-a invocat excepția tardivității apelului și, pe fond, s-a solicitat respingerea acestuia ca fiind nefondat deoarece apelantul nu mai dorește să-și îndeplinească obligația asumată, după cum avut timpul necesar pentru a-și întocmi documentația cadastrală necesară. De asemenea, a arătat că admisibilitatea acțiunii de acest gen nu este condiționată de existența cadastrului, așa cum pretinde apelantul.

În raport de contextul cauzei, de critica de apel potrivit căreia pentru a se pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru un teren arabil intravilan este necesară sau nu înscrierea acestuia în cartea funciară, instanța de apel, investită cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, a constatat că este o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, astfel încât se justifică solicitarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prin care să se dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată.

**Punctele de vedere ale părților cu privire la sesizare au fost exprimate în ședința publică din data de 2 februarie 2015.**

În esență, apărătorul apelantului-pârât Ș.C. opinează ca fiind util a se face dovada înscrierii terenului în cartea funciară, deoarece hotărârea ce se va pronunța are efect constitutiv de drepturi, și, în atare situație se impune înscrierea în cartea funciară. Obligația înscrierii terenului în cartea funciară cade în sarcina vânzătorului, în cadrul procedurii necontencioase, sarcina probei revine reclamantului și acesta avea posibilitatea să propună o expertiză având ca obiectiv identificarea terenului și întocmirea schițelor cadastrale pentru a putea fi comunicate OCPI și în baza Legii nr. 7/1996 să fie înscris în cartea funciară.

Intimatul - reclamant V.V.L. arată că se impune o abordare sistematică atât a dispozițiilor Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cât și dispozițiile art. 1669 alin.1 din Noul Cod Civil la reglementările conținute de Legea nr. 7/1996 întrucât ele reflectă opțiunea legiuitorului de a institui o obligație de verificare a situației fizice și juridice a imobilului cu privire la care se formează acordul de voință, obligație ce revine atât părților, cât și autorității care validează acordul de voință și consfințește transmiterea dreptului de proprietate dintr-un patrimoniu în altul.

Dacă în cadrul procedurii notariale de autentificare a actului de vânzare-cumpărare este obligatorie întocmirea documentației cadastrale și deschiderea unei cărți funciare, în cazul unui litigiu civil întemeiat pe dispozițiile art. 1669 alin. 1 din Noul Cod Civil sunt operante dispozițiile art. 129 alin. 1 C. pr. civilă care reglementează îndatorirea părților de a urmări desfășurarea și finalizarea procesului în condițiile legii, precum și obligația acestora de a-și proba pretențiile și apărările. Or, în cadrul acestui tip de acțiune este necesar a se proba nu numai acordul de voință în sensul temeiului de drept substanțial ce poate sta la baza unei soluții de admitere a acțiunii, ci și coordonatele concrete în spațiu ale bunului litigios, individualizarea exactă a acestuia, fata de existența reglementărilor legale ce sunt determinante pentru modul în care se transferă drepturile reale dintr-un patrimoniu în altul în cadrul circuitului civil.

Hotărârea judecătorească pronunțată în această materie în situația admiterii acțiunii are efect constitutiv de drepturi, iar efectul constitutiv reclamează o finalitate concordantă cu dispozițiile legii cadru în materie. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară în al cărei domeniu de reglementare intra atât identificarea riguroasă a imobilelor ce fac obiectul publicității imobiliare, cât și opozabilitatea drepturilor dobândite prin diversele moduri de dobândire consacrate de legea civilă, unul dintre acestea fiind contractul de vânzare-cumpărare.

Potrivit art. 1 alin.1 din Legea nr. 7/1996, cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică economică și juridică de importanță națională a tuturor imobilelor de pe întreg teritoriul țării. De asemenea, potrivit art. 35 alin.5 din aceeași lege, instanța judecătorească va transmite în termen de 3 zile hotărârea rămasă definitivă și irevocabilă constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se afla imobilul.

În concluzie, arată că toate reglementările menționate reflectă existența unui sistem de evidență cadastral-juridică a proprietăților imobiliare instituit prin norme legale imperative, sistem la care trebuie să se conecteze orice transfer patrimonial realizat între cele două subiecte de drept, iar dacă în cadrul procedurii necontencioase obligația de întocmire a documentației cadastrale și de înscriere în cartea funciară îi revine proprietarului terenului, în cadrul procedurii contencioase judiciare obligația de individualizare a bunului în litigiu print-o probă concludentă îi revine reclamantului, conform regulilor procesuale.

Intimatul - reclamant V.V.L. învederează că este prevăzută condiția existenței extrasului de plan cadastral numai pentru situația în care obiect al vânzării îl constituie terenurile agricole extravilane, în acest sens fiind dispozițiile Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan care, la art. 2 alin.1 prevede că „Terenurile agricole situate în intravilan nu intră sub incidența prezentei reglementări”.

De asemenea, din prevederile art. 57 din OUG nr.80/2013 care reglementează situația acțiunilor în constatare privitoare la imobile rezulta foarte clar, fără nici o îndoială, că nu este obligatoriu ca imobilul ce face obiectul promisiunii de vânzare să fie înscris în cartea funciară. Acest aspect se deduce din modul de redactare al articolului care prevede că „În cazul cererilor prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, instanța de judecată va solicita extras de carte funciară pentru bunurile imobile ce au carte funciară deschisă sau certificat de sarcini pentru imobilele care nu au carte funciară deschisă”. Deci, instanța solicită extras de carte funciară numai dacă imobilul este înscris în cartea funciară, dar dacă

imobilul nu este înscris în cartea funciară, așa cum este în speța de față, instanța poate solicita numai certificat de sarcini.

Dacă legiuitorul ar fi dorit ca numai imobilele care sunt înscrise în cartea funciară să facă obiectul acțiunii prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, ar fi prevăzut pentru instanțele de judecată obligația de a solicita numai extras de carte funciară, ceea ce ar fi restrâns evident aria de admisibilitate a acțiunilor în constatare doar la imobilele ce sunt înscrise în cartea funciară, însă după cum se poate observa cu ușurință din textul de lege mai sus indicat, legiuitorul nu a vrut să restrângă admisibilitatea acțiunilor în constatare doar la imobilele înscrise în cartea funciară.

OUG nr.80/2013 a intrat în vigoare la 29 iunie 2013 și a fost adoptată, așa cum se prevede în chiar preambulul său, tocmai avându-se în vedere modificarea cadrului legal de desfășurare a procesului civil prin adoptarea Codului de procedură civilă, precum și punerea în aplicare a noilor instituții adoptate prin Codul civil. Este real că dispozițiile din Noul cod civil consacră caracterul constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, dar acele dispoziții nu sunt incidente în cauza de față.

Astfel, potrivit art.56 din Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009 privind Codul civil, „Dispozițiile art.557 alin.4, art.565, art.885 alin.1 și ale art.886 din Codul civil se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. (2) Până la data prevăzută la alin.1, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți. Acest aspect a fost subliniat și de către Înalta Curte de Casație și Justiție în decizia nr.835/20 martie 2015.

Or, pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află situat imobilul, respectiv comuna L., lucrările de cadastru nu s-au finalizat. De altfel, din totalul de 3181 unități administrativ-teritoriale, doar în 7 U.A.T. lucrările au fost încheiate. Acesta este și motivul pentru care OUG nr.80/2013, prin art.57 alin.3 care tratează problema cererilor prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, lasă la latitudinea instanței de judecată efectuarea unei expertize tehnice judiciare, în funcție de datele speței.

Instanța de judecată investită cu judecarea unei acțiuni în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare întemeiată pe art. 1669 C.civ. are de verificat îndeplinirea în cauză a două condiții: dacă una din părți refuză nejustificat să încheie contractul pe care a promis că a va încheia și deci promisiunea încheiată între părți îndeplinește condițiile de valabilitate ale unei convenții, acestea din urmă fiind prevăzute de Codul civil în art. 1179 și sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul părților, obiect determinat și licit, cauză licită și morală. Alin.2 din art. 1179 C.civ. prevede că „în măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile.” Acest alineat se referă la forma autentică sau la altă formă solemnă prevăzută de lege, ca în cazul donației, a testamentului olograf sau a contractului privind un imobil, problemă care în speță nu se pune, deoarece, în temeiul principiului conversiunii actelor juridice, înscrisul sub semnătura privată încheiat are tocmai valoarea promisiunii bilaterale de vânzare la care se referă art.1669 C.civ.

Așa cum a reținut și Înalta Curte de Casație și Justiție în decizia nr.835/20.03.2015 „înscrierea în cartea funciară nu este o condiție de validitate, ci o condiție de opozabilitate față de terți”. A mai subliniat Înalta Curte că „lipsa oricăror demersuri ale promitenților vânzători pentru obținerea documentației cadastrale necesare încheierii actului de vânzare în formă autentică notarială potrivit dispozițiilor art.54 din Legea nr.7/1996 (care prevăd în sarcina notarului public obligația de a solicita, în ipoteza actelor prin care se transmite un drept real imobiliar, înscrierea în cartea funciară) echivalează cu un refuz de încheiere a actului în formă notarială”.

Or, în speța de față apelantul-pârât nu a demonstrat că a întreprins vreun demers în vederea întocmirii documentației cadastrale, ci pur și simplu a declarat că refuză să mai perfecteze vânzarea

la care s-a obligat prin convenție. A considera că pârâtul nu a refuzat îndeplinirea obligațiilor asumate deoarece el nu are înscris în cartea funciară imobilul pe care a promis că îl va vinde este o interpretare lipsită de orice suport legal și contravine principiului libertății circuitului civil și garantării dreptului de proprietate. Totodată, s-ar încălca principiul „nemo auditur propriam turpitudinem allegans”, conform căruia nimeni nu poate invoca propria culpă în susținerea intereselor sale.

#### **Punctul de vedere al instanței**

Apreciem că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor prev. de art. 57 din OUG nr. 80/2013, dispozițiilor art. 35 alin. 1 și art. 36 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, art. 2 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, precum și din prevederile cuprinse în art. 885 alin. 1, 887 alin. 1 Cod civil, art. 1676 și art. 1279 alin. 3 și art. 1669 Cod civil, instanțele de judecată pot pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare, având ca efect transmiterea imediată a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, respectiv teren situat în extravilan, ca efect al acestei hotărâri judecătorești, atunci când promitentul vânzător nu a înscris bunul imobil în cartea funciară.

Într-adevăr, pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra unui imobil este necesar ca acordul de voință al părților să îmbrace forma autentică ad validitatem, iar în regimul de publicitate imobiliară de carte funciară este necesară și înscrierea dreptului în cartea funciară.

Părțile pot conveni, chiar și în formă autentică, să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare, stabilind obiectul contractului și prețul vânzării, promisiunea de vânzare – cumpărare putând fi nu doar unilaterală, ci și bilaterală.

În toate aceste situații, vânzătorul nu a vândut, iar cumpărătorul nu a cumpărat, ci ambii s-au obligat numai să încheie contractul și, cu toate că s-au înțeles asupra lucrului și asupra prețului, vânzarea-cumpărarea nu poate fi considerată încheiată. Operațiunea juridică nu poate fi considerată nici vânzare sub condiție. Actul juridic astfel încheiat dă naștere unei singure obligații, aceea de a încheia contractul în viitor, cu respectarea condițiilor speciale de validitate. Așadar, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare constituie, neîndoielnic, un contract sinalagmatic care dă naștere exclusiv unui drept de creanță, corelativ obligației de a face, adică de a încheia, în viitor, contractul de vânzare – cumpărare.

Actul juridic încheiat nu este translativ de proprietate, ci conține doar consimțământul promitentului de a transmite dreptul de proprietate la data convenită și/sau în forma ad validitatem.

În cazul cererilor având ca obiect pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, art. 57 din O.U.G. nr. 80/200 prevede obligația pentru instanța de judecată de a solicita extras de carte funciară pentru bunurile imobile ce au carte funciară deschisă sau certificat de sarcini pentru imobilele care nu au carte funciară deschisă, certificat fiscal emis de compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale și dovada debitelor la zi ale cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

Mai mult, după intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă, reclamantul este obligat, conform art. 194 lit. c) NCPC, ca, în situația în care obiectul cererii de chemare în judecată este un imobil, să atașeze acestei cereri înscrisuri privind valoarea impozabilă, precum și, dacă imobilul este înscris în cartea funciară, este necesară precizarea numărului de carte funciară și a numărului cadastral sau topografic, după caz, urmând a fi atașat extras de carte funciară, cu arătarea titularului înscris în cartea funciară, eliberat de biroul de cadastru și publicitate imobiliară în raza căruia este situat imobilul, iar, în cazul în care imobilul nu este înscris în cartea funciară, se va anexa un certificat emis de același birou, care atestă acest fapt.

Pe baza acestor acte, instanța verifică în esență calitatea de proprietar a promitentului-vânzător, dacă bunul este grevat de sarcini (ipoteci, interdicții de înstrăinare etc.), dacă promitentul-vânzător figurează ca titular de rol fiscal și dacă acesta are taxe sau impozite neplătite către stat.

Astfel, se impune a se observa faptul că, raportat la dispozițiile legale menționate mai sus, ținând cont inclusiv de prevederile art. 1179 C.Civ. (referitoare la condițiile esențiale pentru

validitatea contractului), prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, instanța suplinește doar lipsa consimțământului părții care refuză nejustificat încheierea contractului promis, și nu suplinește și lipsa altor condiții care nu au fost îndeplinite și fără de care încheierea contractului autentificat în fața notarului nu ar putea avea loc, cum ar fi întocmirea documentației de carte funciară.

În acest context, se reține că este un fapt notoriu, demonstrat și de jurisprudență, că suprafețele înscrise în actele de reconstituire a dreptului de proprietate funciară, întocmite în baza Legii nr. 18/1991 și a legilor ulterioare, nu au fost determinate în baza unor măsurători extrem de riguroase și nu corespund, la milimetru, cu realitatea fizică actuală din teren. Prin urmare, o individualizare a suprafeței de teren, raportată la numărul de tarla și de parcelă din cadastrul agricol și la vecinătățile înscrise în titlul de proprietate, este insuficientă pentru validarea unui acord de voință, pentru autentificarea pe cale judiciară a unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, întrucât ea nu are cum să corespundă exigențelor de identificare a imobilelor impuse de legiuitor în cadrul circuitului civil dinamic.

În aceste condiții, se impune o abordare coroborată atât a prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cât și a dispozițiilor art. 1669 alin. 1 C. Civ, prin prisma reglementărilor conținute de Legea nr. 7/1996, întrucât ele reflectă opțiunea legiuitorului de a institui o obligație de verificare a situației fizice și juridice a imobilului cu privire la care se formează acordul de voință, obligație ce revine atât părților, cât și autorității care validează acordul de voință și consfințește transmiterea dreptului de proprietate dintr-un patrimoniu în altul.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 35 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, în cazul unui asemenea act prin care urmează să se transmită proprietatea imobiliară, părțile sunt obligate să înfățișeze notarului public întreaga documentație cadastrală, notarul public fiind obligat să ceară din oficiu această înscriere, imediat după întocmirea actului. Or, o astfel de documentație cadastrală nu rezultă că a fost întocmită în situația de față, astfel că o eventuală prezență fizică a părților în fața notarului, chiar dacă s-ar fi realizat, nu ar fi putut determina încheierea actului în mod valabil.

Dacă în cadrul procedurii notariale de autentificare a actului de vânzare-cumpărare este obligatorie întocmirea documentației cadastrale și deschiderea unei cărți funciare, în cazul unui litigiu civil întemeiat pe dispozițiile art. 1669 alin. 1 C. Civ. este necesar a se proba nu numai refuzul nejustificat al părții de a încheia contractul promis, ci și coordonatele concrete în spațiu ale bunului în litigiu, individualizarea exactă a acestuia, față de existența reglementărilor legale ce sunt determinante pentru modul în care se transferă drepturile reale dintr-un patrimoniu în altul în cadrul circuitului civil.

Hotărârea judecătorească pronunțată în această materie, în situația admiterii acțiunii, are un efect constitutiv de drepturi, iar efectul constitutiv reclamă o finalitate concordantă cu dispozițiile legii-cadru în materie, Legea nr. 7/1996, în al cărei domeniu de reglementare intră atât identificarea riguroasă a imobilelor ce fac obiectul publicității imobiliare, cât și opozabilitatea drepturilor dobândite prin diversele moduri de dobândire consacrate de legea civilă, unul dintre acestea fiind contractul de vânzare. Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, cadastrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică, de importanță națională, a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării; conform art. 1 alin. 4 din același act normativ, evidența imobilelor înscrise în planul cadastral și în cartea funciară se realizează și se actualizează din oficiu, la cererea persoanelor interesate sau la inițiativa autorităților publice.

De asemenea, potrivit art. 35 alin. 5 din aceeași lege, instanța judecătorească va transmite, în termen de 3 zile, hotărârea rămasă definitivă și irevocabilă, constitutivă sau declarativă asupra unui drept real imobiliar, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Totodată, una din atribuțiile Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, reglementată de art. 4 lit. 1 din Legea nr. 7/1996, este aceea de a aviza tehnic expertizele efectuate de către experții judiciari în specialitatea topografie, geodezie și cadastru cu privire la corectitudinea datelor topografice utilizate, la solicitarea instanțelor de judecată.

În concluzie, toate reglementările menționate reflectă existența unui sistem de evidență cadastral-juridică a proprietăților imobiliare, instituit prin norme legale imperative, sistem la care trebuie să se conecteze orice transfer patrimonial realizat între două subiecte de drept; dacă în cadrul procedurii necontencioase obligația de întocmire a documentației cadastrale și de înscriere în cartea funciară îi revine proprietarului terenului, aceeași obligație de individualizare a bunului în litigiu există și în cadrul procedurii contencioase, judiciare.

Având în vedere toate cele expuse, tribunalul apreciază că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor prev. de art. 57 din OUG nr. 80/2013, dispozițiilor art. 35 alin. 1 și art. 36 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, art. 2 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, precum și din prevederile cuprinse în art. 885 alin. 1, art. 887 alin. 1 Cod civil, art. 1676 și art. 1279 alin. 3 și art. 1669 Cod civil, instanțele de judecată nu pot pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare, având ca efect transmiterea imediată a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, respectiv teren situat în extravilan, ca efect al acestei hotărâri judecătorești, atunci când promitentul vânzător nu a înscris bunul imobil în cartea funciară.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII  
DISPUNE:

Sesizează Înalta Curte de Casație și justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

Admisibilitatea acțiunii privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare - cumpărare a unui teren intravilan în situația în care bunul imobil ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare nu este înscris în cartea funciară, astfel cum rezultă din coroborarea dispozițiilor prev. de art. 57 din OUG nr. 80/2013, dispozițiilor art. 35 alin. 1 și art. 36 alin. 2 din Legea nr. 7/1996, art. 2 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, precum și din prevederile cuprinse în art. 885 alin. 1, art. 887 alin. 1 Cod civil, art. 1676 și art. 1279 alin. 3 și art. 1669 Cod civil.

Suspendă judecata. Fără cale de atac.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 02.02.2016, la sediul Tribunalului Vâlcea

Președinte,  
M.C.A.

Judecător,  
M.N.

Grefier,  
Z.M.

Red./Tehnored. M.C.A.  
2 ex./22.02.2016