

DOSAR NR.4929/236/2014

Operator de date cu caracter personal nr.3727

R O M Â N I A

TRIBUNALUL GIURGIU

SECȚIA CIVILĂ

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 23 Martie 2016

Completul compus din:

PREȘEDINTE M.Z.U.

Judecător I.N.

Grefier V.S.

Pe rol judecarea cauzei civile privind pe apelant S.C. A. SRL și pe intimat B.P., intimat G.E.A., intimat B.V., având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic, apel împotriva sentinței civile nr.2025/07.04.2015 pronunțată de Judecătoria Giurgiu.

Dezbaterile și susținerile părților au avut loc în ședința din data de 16.03.2016 fiind consemnate în încheierea de ședință din acea dată, care face corp comun cu prezenta încheiere, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea în cauză la data de astăzi, 23.03.2016, dispunând următoarele:

INSTANȚA

După deliberare, analizând lucrările dosarului:

I. Constată admisibilitatea sesizării, în conformitate cu prevederile art.519 Cod procedură civilă, motivat de faptul că:

1. De lămurirea modului de interpretare/aplicare a dispozițiilor art.5 alin.1 din Legea nr.17/2014 depinde soluționarea pe fond a cauzei, întrucât instanța de fond, din oficiu, a apreciat că nu se poate constata vânzarea-cumpărarea în lipsa îndeplinirii condițiilor enunțate în articolul menționat, astfel că se impune a se stabili în ce măsură neîndeplinirea acestor condiții la momentul încheierii antecontractului, pot fi îndeplinite pe parcursul judecării sau chiar suplinite de către instanță în caz de refuz al promitentului-vânzător.
2. Problema de drept enunțată este nouă, deoarece, prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre, astfel cum rezultă din consultarea site-ului Înaltei Curți de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, respectiv Completul pentru soluționarea recursurilor în interesul legii și consultarea jurisprudenței secțiilor .

3. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție, consultate astăzi, 23.03.2016.

II. Expunerea succintă a procesului

La data de 01.04.2014 părțile din prezenta cauză au încheiat un înscris sub semnătură privată, intitulat „Precontract de vânzare-cumpărare”, prin intermediul căruia intimații-pârâți B.P., G.E.A. și B.V. se obligau să vândă apelantei-reclamante S.C. A. SRL un teren extravilan cu suprafață de 1,12 ha situat pe raza comunei Răsuceni, jud. Giurgiu pentru prețul de 11.200 lei.

De la data încheierii antecontractului, apelanta-reclamantă a achitat prețul stabilit de comun acord de către părți și a intrat în posesia terenului, dar intimații-pârâți au refuzat să se prezinte la notarul public pentru încheierea actului în formă autentică.

Prin cererea de chemare în judecată formulată la data de 01.04.2014 reclamanta S.C. A. SRL a solicitat în contradictoriu cu pârâții B.P., G.E.A. și B.V., să se constate că la data de 10.01.2014 aceștia din urmă i-au vândut terenul în suprafață totală de 1,12 ha situat pe raza comunei Răsuceni, jud. Giurgiu și să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

În drept au fost invocate dispozițiile art.1279 alin.3, art.1650,1669 Cod civil.

Pârâții nu au depus la dosar întâmpinare.

Prin sentința civilă nr.2028/07.04.2015 Judecătoria Giurgiu a respins cererea formulată, reținând, în esență, faptul că nu au fost respectate dispozițiile art.5 din Legea nr.17/2014.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamanta S.C. A. SRL, solicitând admiterea apelului, schimbarea sentinței apelate, în sensul admiterii acțiunii și pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 1,12 ha situat pe raza comunei Răsuceni, jud. Giurgiu.

Cererea de apel a fost întemeiată pe faptul că, în speță, este vorba despre o promisiune de vânzare-cumpărare încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr.17/2014, astfel că este guvernată de legea în vigoare din momentul încheierii sale, fără a fi nevoie să fie îndeplinite condițiile impuse de art.5 din Legea nr.17/2014, susținându-se, totodată, că neîndeplinirea acestor condiții atrage nulitatea relativă și nicidecum nulitatea absolută.

La termenul din 16.03.2016 tribunalul a pus în discuție, din oficiu, necesitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție cu pronunțarea unei hotărâri prealabile cu privire la dezlegarea unei probleme de drept, respectiv interpretarea și aplicarea prevederilor art. 5 alin. 1 din Legea nr. 17/2014 în corelare cu prevederile art. 3 alin. 3, art. 4, art. 9, art. 16 din Legea nr. 17/2014 și art.1248, art. 1251 din Codul civil, art. 15 alin. 2 din Constituția României".

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept:

Părțile au fost legal citate cu mențiunea de a-și exprima punctul de vedere asupra necesității sesizării, însă numai apelanta-reclamantă s-a prezentat prin reprezentant convențional și a depus la dosar un punct de vedere în scris asupra acestei chestiuni.

Astfel, apelanta-reclamantă a prezentat în cadrul punctului său de vedere următoarele idei:

- Promitentul-cumpărător, reclamant în cadrul unei cauze de acest gen se află în imposibilitate obiectivă și juridică de a face demersurile referitoare la dreptul de preemțiune;
- Prin aplicarea art.5 din legea nr.17/2014 s-ar ajunge la situația în care promitentul-cumpărător, care și-a respectat întocmai obligațiile sale contractuale, să fie silit să sufere o sancțiune pentru nerespectarea unor obligații care nu erau prevăzute de lege nici la data încheierii antecontractului și nici la data înregistrării cererii de chemare în judecată și care, potrivit legii, oricum nu sunt în sarcina sa, ci a promitentului-vânzător de rea credință;

- La momentul introducerii cererii de chemare în judecată, Legea nr.17/2014 nu era în vigoare și nici normele de aplicare ale acestei legi;
- Este nerezonabil ca promitentul-cumpărător să fie privat de dreptul de a-și valorifica drepturile în instanță, în temeiul unei legi care nu era în vigoare nici la data nașterii dreptului său, dar nici la data cererii de chemare în judecată, reclamantul neavând posibilitatea să-și regleze conduita în acord cu dispozițiile legale viitoare.

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată

- 1. Redarea normei de drept interne ce urmează a fi supusă dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție**, cu indicarea exactă a actului normativ și materiei de drept căreia se circumscrie problema de drept:

Art.5 alin.1 din Legea nr.17/2014 „În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr.287/2009 republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3,4,9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară”.

Art.3 alin.3 teza I „Avizele prevăzute la alin. (1) vor fi comunicate în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător”.

Art.4 alin.1 din Legea nr.17/2014 „Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale”.

Art.9 din Legea nr.17/2014 „Avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală”.

Art.16 din Legea nr.17/2014 „Înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă și se sancționează cu nulitatea relativă.

- 2. Redarea oricăror altor norme de drept interne apreciate a fi relevante pentru analiză:**

Art.1248 din Codul civil „(1) Contractul încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes particular este anulabil. (2) Nulitatea relativă poate fi invocată numai de cel al cărui interes este ocrotit prin dispoziția legală încălcată. (3) Nulitatea relativă nu poate fi invocată din oficiu de instanța judecătorească. (4) Contractul anulabil este susceptibil de confirmare”.

Art.1251 din Codul civil „Contractul este anulabil când au fost nesocotite dispozițiile legale privitoare la capacitatea de exercițiu, când consimțământul uneia dintre părți a fost viciat, precum și în alte cazuri anume prevăzute de lege”.

Art.15 alin. 2 din Constituția României „Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile”.

3. Prezentarea jurisprudenței proprii instanțe:

- Decizia civilă nr.64/09.03.2016 pronunțată de Tribunalul Giurgiu în dosarul nr.10677/236/2012 prin care a fost respins recursul declarat împotriva sentinței de respingere a acțiunii (decizie neredactată);
- Decizia civilă nr.173/09.03.2016 pronunțată de Tribunalul Giurgiu în dosarul nr.110/236/2014 prin care a fost admis apelul declarat împotriva sentinței de respingere a acțiunii (decizie neredactată);
- Decizia civilă nr.174/09.03.2016 pronunțată de Tribunalul Giurgiu în dosarul nr.4931/236/2014 prin care a fost admis apelul declarat împotriva sentinței de respingere a acțiunii (decizie neredactată).

4. Prezentarea jurisprudenței naționale/a altor state/comunitară/a drepturilor omului apreciate a fi relevantă pentru dezlegarea problemei de drept supuse analizei:

La nivelul instanțelor de fond s-a constatat o practică neunitară în sensul că unele complete invocă din oficiu nerespectarea procedurii instituită de Legea nr.17/2014 și resping acțiunile în constatarea vânzării-cumpărării, iar alte instanțe nu au invocat neîndeplinirea acestei proceduri și au admis acțiunile de acest gen ori au respins acțiunile pentru alte motive:

- Sentința civilă nr.2462/30.03.2016 pronunțată de Judecătoria Giurgiu în dosarul nr.3246/236/2014 prin care a fost respinsă acțiunea;
- Sentința civilă nr.2557/06.05.2015 pronunțată de Judecătoria Giurgiu în dosarul nr.5584/236/2014 prin care a fost admisă acțiunea;
- Sentința civilă nr.1783/08.03.2016 pronunțată de Judecătoria Giurgiu în dosarul nr.5516/236/2014 prin care a fost respinsă acțiunea;

5. Punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept sesizate;

Față de practica neunitară evidențiată, Tribunalul apreciază că de lămurirea acestei probleme de drept depinde soluționarea pe fond a prezentului apel, prezenta instanță considerând ca fiind pertinente clarificarea unor chestiuni ce țin de aplicabilitatea dispozițiilor menționate la punctul IV.1:

- Aplicabilitatea procedurii instituită de Legea nr.17/2014 pentru promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole extravilane, precum și cu privire la acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare referitor la aceste terenuri, încheiate/introduse pe rolul instanțelor de judecată anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat și prin raportare la considerentele Deciziei nr.755/16.12.2014 a Curții Constituționale;
- Nulitatea relativă prevăzută de art.16 din Legea nr.17/2014 permite instanței să dispună îndeplinirea acestor formalități pe parcursul judecății (obținerea de avize de la autoritățile competente și parcurgerea procedurii privind respectarea dreptului de preemțiune), deci după încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare, din moment ce parcurgerea acestei proceduri nu era prevăzută la data promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare și nici la data sesizării instanței;
- Neîndeplinirea de către promitentul-vânzător a obligațiilor prevăzute de art.3,4,9 din Legea nr.17/2014 atrage nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare și înlătură orice posibilitate a instanței de a suplini neefectuarea acestor formalități în cazul care constată imposibilitatea îndeplinirii lor, aceasta cu atât mai mult cu cât în cauzele de acest gen se pune problema, în principal, a suplinirii consimțământului promitentului-vânzător la perfectarea vânzării-cumpărării, fiind vorba despre o „vânzare forțată”;

- Nerespectarea dispozițiilor art.3,4,9 din Legea nr.17/2014 sancționată de lege cu nulitatea relativă, poate fi invocată din oficiu de către instanță, în lipsa unei cereri a părții ale cărei interese ar fi vătămăte prin nerespectarea prevederilor anterior redată și, cu atât mai mult, pentru prima dată de către instanța de apel/recurs.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Constată admisibilă sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

"Cum se interpretează și se aplică prevederile art. 5 alin. 1 din Legea nr. 17/2014 în corelare cu prevederile art. 3 alin. 3, art. 4, art. 9, art. 16 din Legea nr. 17/2014 și art.1248, art. 1251 din Codul civil, art. 15 alin. 2 din Constituția României?"

Dispune înaintarea prezentei încheieri, împreună cu documentele atașate, conform cu originalul.

Dispune suspendarea judecării conform prevederilor art.520 alin.2 C.proc.civ.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședință publică, astăzi 23.03.2016.

**Președinte
M. Z. U.**

**Judecător
I.N.**

**Grefier
V.S.**

Red.jud. M.Z.U./N.I.
Ex.2/20.04.2016