

Dosar nr.

ROMÂNIA
TRIBUNALUL.....
SECȚIA I CIVILĂ
ÎNCHEIERE

Ședința publică de la

Completul constituit din:

PREȘEDINTE -.....

Judecător -.....

Grefier-

Pe rol judecarea apelurilor declarate de pârâțul apelant,domiciliat în și domiciliul procesual ales la..... împotriva sentinței civile nr..... din data și împotriva sentinței civile nr..... din data de pronunțate de Judecătoria în dosarul nr..... și în contradictoriu cu intimații,domiciliata în și,domiciliat în, având ca obiect hotărâre care să tina loc de act autentic reziliere contract, ridicare construcții și evacuare.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns apelantul asistat de av. pentru intimata și av. pentru intimatul și pentru intimata cu delegație de substituire pentru avocat

Procedura de citare este legal îndeplinită.

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

Tribunalul pune-n discuție admisibilitatea sesizării Î.C.C.J. în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile vizând dezlegarea modului de interpretare și aplicare a prevederilor art.1743 alin.1 Teza a II-a Cod civil și interpretarea art.1658 alin.3 cod Civil, formulata de apelant la data de 18 mai 2017 ,la care;

Av.,având cuvântul arată că în cauză sunt îndeplinite dispozițiile art.519-520 CPC și solicita sesizarea Î.C.C.J. pentru a da interpretare și cauza să fie lămurită în raport de aceste interpretări cu privire la dispozițiile art.1743 al.1 C. Civil și art.1658 al.3 C. civil. Arată că are în vedere faptul că atât instanța de fond cât și intimații au susținut ca sunt aplicabile dispozițiile art.1743 C. Civil. Instanța de fond a apreciat că sunt incidente dispozițiile art.1658 al.2 CPC. Fata de interpretarea dispozițiilor art.1658 al.2 CC se referă la bunuri viitoare,în cauză nu este o cerere pentru pronunțarea unei hotărâri pentru bunuri viitoare ci pentru bunuri determinate. Arată că se impune lămurirea dacă aceste dispoziții sunt aplicabile și incidente și în cazul unor bunuri determinate. Cu privire la interpretarea dată ,dispozițiile art.1743 al.1 teza a II-a ,aceste dispoziții se referă la situația în care atunci când cumpărătorul nu cere sau vânzătorul nu poate să transmită aceasta suprafață,cumpărătorul poate obține reducerea prețului. Din analiza textului ,consideră că textul se referă la o singură categorie.Ca exemplu arată că dacă are o suprafață de 1500 m.p. și în teren este 1300 m.p.,este normal ca prețul să se reducă. Aceste dispoziții nu pot fi incidente în cauză antecontractul vizând două terenuri distincte,de categorii distincte,textul nu face referire și acolo unde legea nu distinge,nici cel ce interpretează nu poate interpreta altfel, așa încât în cauză o reducere a prețului nelegală făcuta de instanța de fond nu poate fi menținută în continuare. Instanța le-a pus în vedere să facă demersuri cu privire la preț apreciază că se urmărește verificarea prețului. Antecontractul vizează suma de 27.000 euro neindividualizată. Pe terenul intravilan se afla construcții care nu au fost solicitate și pentru lămurirea dacă dacă două terenuri distincte se poate

descinde prețul de instanța pe baza acestor hotărâri. Pentru lămurirea acestei situații solicita a se pronunța o hotărâre prealabilă de Î.C.C.J. dacă aceste dispoziții operează în cazul unui antecontract cu 2 imobile ,nu a mai fost sesizată Î.C.C.J.pentru aceasta chestiune si ne aflam în ultima faza a apelului și consideră că se impune sesizarea Î.C.C.J..

Av.,având cuvântul arată că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art.519 și 520 C.P.C.. Apelantul a solicitat sesizarea Î.C.C.J. în vederea pronunțării unei hotărâri vizând dezlegarea unor chestiuni de drept referitoare la interpretarea dispozițiilor art.1743 al.1 teza a II-a Cod Civil, în sensul dacă reducerea corespunzătoare a prețului la care se referă dispozițiile legale vizează situația în care prețul convenit privește imobile distincte, respectiv două suprafețe de teren din categorii diferite, fără indicarea prețului pe unitatea de măsură aferentă fiecăruia din imobilele determinate care fac obiectul vânzării. Și dacă poate fi cerută și obținută de cumpărător în situația unor imobile determinate, în care prețul este unul global pentru două imobile distincte iar vânzarea se referă la unul din acestea. A doua chestiune se referă la lămurirea interpretării dispozițiilor art. 1658 al.3 Cod Civil în sensul în care aceste dispoziții sunt incidente și în cazul bunurilor imobile determinate. Consideră că solicitarea de a fi sesizată Î.C.C.J. nu este justificată și solicită a fi respinsă deoarece chestiunea de drept invocată pentru interpretarea dispozițiilor art.1743 al.1 teza a II-a este clară și Î.C.C.J. s-a pronunțat. Astfel Î.C.C.J. a hotărât întrucât în vechiul cod civil antecontractul de vânzare cumpărare nu a beneficiat de o reglementare specială, dispozițiile art.970 Cod civil permit aplicarea dispozițiilor legale în materia vânzării perfecte a unui antecontract întrucât scopul urmărit de părți în antecontract este încheierea unui contract de vânzare cumpărare și trebuie îndeplinite toate obligațiile din contract. În interpretarea dispozițiilor art.1743 noul Cod Civil dacă vânzarea unui imobil cu indicarea suprafeței și a prețului ,suprafața reală este mai mică decât cea indicată în contract, cumpărătorul poate cere vânzătorului să-i dea suprafața convenită iar atunci când cumpărătorul nu cere sau vânzătorul nu poate să transmită această suprafață, cumpărătorul poate obține fie reducerea corespunzătoare a prețului, fie rezoluțiunea contractului dacă din cauza diferenței de suprafață, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat iar în situațiile când există două fonduri distincte sub aspectul categoriei de folosință, se stabilește un preț global. Potrivit art.1745 Cod civil când prin același contract s-au vândut două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia și pentru un singur preț, dacă întinderea unuia este mai mare, iar a celuilalt mai mică, se va face compensația între valoarea surplusului și valoarea lipsei iar acțiunea, fie pentru suplimentul de preț, fie pentru scăderea sa, nu poate fi introdusă decât potrivit regulilor prevăzute de art.1743 și 1744, rezoluțiunea fiind supusă în acest caz dreptului comun. Cu privire la aplicabilitatea dispozițiilor art.1658 al.3 respectiv dacă sunt aplicabile și bunurilor imobile determinate, aceasta este clara referindu-se la bunuri determinate. Dacă obiectul vânzării este un bun viitor, cumpărătorul dobândește proprietatea în momentul în care bunul s-a realizat iar în privința construcțiilor sunt aplicabile dispozițiile corespunzătoare în materie de carte funciară. În cazul în care bunul nu există la data încheierii contractului, cumpărătorul dobândește proprietatea la momentul individualizării de către vânzător a bunurilor vândute iar atunci când nu se realizează contractul nu produce efecte. În cazul în care nerealizarea este determinată de culpa vânzătorului trebuie să plătească daune interese. În cazul când se realizează parțial cumpărătorul poate cere desființarea vânzării sau reducerea prețului și aceleași condiții se aplică și în cazul când genul limitat s-a realizat parțial și vânzătorul poate fi obligat la daune interese. Atunci când cumpărătorul și-a asumat riscul nerealizării bunului sau genului limitat, rămâne obligat la plata prețului iar bunul este considerat realizat la data la care devine apt de a fi folosit potrivit destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul. Depune note scrise.

TRIBUNALUL

Având nevoie de timp pentru a delibera,

DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de
Definitivă.
Pronunțată în ședința publică de

Președinte,
.....

Judecător,
.....

Grefier,
.....

Dosar nr.
Cod ECLI

ROMÂNIA
TRIBUNALUL.....
SECTIA I CIVILA
ÎNCHEIERE
Ședința publică de la
Completul constituit din:
PREȘEDINTE -.....
Judecător -.....
Grefier-

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra apelurilor declarate de pârâțul apelantdomiciliat în și domiciliul procesual ales la..... împotriva sentinței civile nr..... din data și împotriva sentinței civile nr..... din data de pronunțate de Judecătoria în dosarul nr..... și în contradictoriu cu intimațiidomiciliata în șidomiciliat în, având ca obiect hotărâre care să tina loc de act autentic reziliere contract, ridicare construcții și evacuare.

Dezbaterile asupra admisibilității sesizării Î.C.C.J. în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile vizând dezlegarea modului de interpretare și aplicare a prevederilor art.1743 alin.1 Teza a II-a Cod civil și interpretarea art.1658 alin.3 cod Civil, au avut loc în ședința publică de la.....,note consemnate în încheierea de la acea zi și care fac parte integrantă din prezenta,când tribunalul ,în vederea deliberării,a amânat pronunțarea la data de ,când;

TRIBUNALUL

I. Constata 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.1743 alin.1 teza a II-a Cod Civil și art.1658 alin.3 C. civil depinde soluționarea pe fond a cauzei deoarece instanța de fond a dezlegat litigiul dintre părți pe baza acestor texte legale

2. problema de drept este nouă,prin consultarea jurisprudenței s-a constatat că asupra acestei probleme Î.C.C.J. nu a statuat printr-o alta hotărâre

3.problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare,conform portalului Î.C.C.J.

II. expunerea succintă a procesului:

Cauza are ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, cerere promovată de către reclamanții și împotriva pârâtului, cu privire la suprafața de 1431 m.p. teren intravilan care a făcut obiectul antecontractului de vânzare cumpărare încheiat cu pârâtul la data de

Reclamanții au solicitat să se constate și nulitatea parțială a acestui antecontract de vânzare cumpărare cu privire la suprafața de 48.700 m.p. pădure, dat fiind că promitentul vânzător nu este proprietar exclusiv al acestei suprafețe de teren.

Antecontractul de vânzare cumpărare, privește promisiunea de vânzare a suprafeței de 1431 m.p. teren intravilan și a suprafeței de 48.700 m.p. pădure cu prețul total de 27.000 euro.

Reclamanții au arătat că a fost achitat avansul în sumă de 12.000 euro și vânzătorul pârât trebuia să întreprindă toate demersurile pentru încheierea actelor în formă autentică într-un termen rezonabil. Au procedat la notificarea pârâtului, dar acesta a refuzat să se prezinte la notar și a comunicat că se va prezenta la un alt notar.

Și-au întemeiat cererea pe dispozițiile art.102 din Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.287/2009, art.1244,1270,1179,1516 alin.2 pct.3 și art.1669 Noul Cod Civil.

Prin cererea reconvențională pârâtul..... a solicitat rezoluțiunea antecontractului de vânzare cumpărare cu repunerea părților în situația anterioară, desființarea construcțiilor C2 și C4 edificate fără drept și evacuarea reclamanților.

Pârâtul a arătat că nu a fost de acord cu perfectarea actelor în formă autentică deoarece nu este proprietar exclusiv al pădurii. Că reclamanții au refuzat să plătească prețul construcțiilor deși au fost notificați la notar. Înscrisul sub semnătură privată vizează doar terenul intravilan și terenul pădure, fără a cuprinde și prețul construcțiilor pe terenul intravilan, iar din înscris nu rezultă că prețul s-a raportat la grila notarilor publici.

Instanța de fond, prin sentința civilă a admis acțiunea, a perfectat convenția de vânzare cumpărare încheiată la pentru suprafața de 1431 m.p. teren intravilan și construcțiile aflate pe acest teren.

A constatat nulitatea parțială a convenției de vânzare cumpărare având ca obiect suprafața de 48.700 m.p. pădure.

A constatat că din prețul vânzării a fost achitată suma de 12.000 euro din prețul total stabilit de 27.000 euro și a obligat reclamanții să achite vânzătorului diferența de preț de 5.000 euro, proporțional cu valoarea imobilelor.

A respins cererea reconvențională având ca obiect rezoluțiune contract și ridicare construcții ca neîntemeiată.

Instanța de fond a reținut că s-a încheiat o convenție de vânzare cumpărare între părți pentru o suprafață de teren intravilan și aproximativ 5 ha teren forestier, prețul vânzării fiind de 27.000 euro, fără a se stipula exact prețul individual pentru fiecare imobil cumpărat.

Că reclamanții au intrat în posesia imobilului, că ulterior între părți au apărut neînțelegeri (sora vânzătorului, proprietară în indiviziune cu acesta asupra terenului pădure nu a fost de acord cu vânzarea) și cumpărătorii au înțeles să stabilească valoarea pădurii conform grilelor notariale, astfel încât prețul achitat pentru imobilul compus din teren intravilan și construcții era prea mic.

După ce au intrat în posesie, reclamanții au folosit casa drept locuință, au deschis și un magazin și au edificat și alte construcții.

În cuprinsul înscrisului nu au fost trecute construcțiile existente pe teren, dar instanța a apreciat că vânzarea s-a referit și la acestea deoarece cumpărătorii au intrat în posesia de fapt a imobilului de la data încheierii convenției, au stăpânit-o și au edificat construcții și îmbunătățiri, au exploatat magazinul, care de fapt a aparținut fiicei pârâtului - vânzător, societatea fiind vândută de către aceasta reclamanților.

Instanța de fond a avut în vedere la soluționarea cauzei și dispozițiile art.1658 alin.3 Noul Cod Civil -, când bunul se realizează numai parțial, cumpărătorul are alegerea fie de a cere desființarea vânzării, fie de a pretinde reducerea corespunzătoare a prețului.

În ceea ce privește anularea convenției ce are ca obiect terenul forestier a avut în vedere nerespectarea dispozițiilor legale referitoare la dreptul de preemțiune reglementat de art.1746 Noul Cod Civil. Diferența de preț pentru terenul intravilan și construcții în sumă de 5.000 euro a fost stabilită ca fiind la valoarea de circulație pentru suprafața de 48.700 m.p. pădure prețul de 1000 euro fiind unul echitabil.

Împotriva sentinței a declarat apel pârâtul vânzător care a arătat, printre alte critici, că, greșit s-a reținut incidența dispozițiilor art.1658 alin.3 Noul Cod Civil deoarece prețul a fost stabilit global pentru ambele suprafețe de teren, fără o individualizare a prețului fiecăruia și fără vreo mențiune cu privire la construcții și prețul lor. Instanța a perfectat convenția la un preț de 17.000 euro, fără a argumenta criteriile avute în vedere și modalitatea de stabilire a acestui preț, iar dispozițiile art.1658 alin.3 Cod Civil se referă la vânzarea unor bunuri viitoare, ceea ce nu este situația în cauză.

În ceea ce privește invocarea de către reclamanți a dispozițiilor art.1743 alin.1 Cod civil, a apreciat apelantul că, nu sunt incidente în cauză deoarece au în vedere situația unui singur imobil a cărui suprafață reală ar fi mai mică decât cea din contract, ori în cauză este vorba de două imobile, un teren pădure și altul intravilan, cu amplasamente diferite.

Apelantul a adus și alte critici sentinței și a solicitat admiterea apelului, în sensul desființării sentinței, respingerea acțiunii și admiterii cererii reconvenționale formulată de pârât.

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

1. apelantul – pârât a solicitat sesizarea Î.C.C.J. cu privire la interpretarea dispozițiilor art.1743 alin.1 teza a II-a Cod Civil în sensul dacă reducerea corespunzătoare a prețului la care se referă dispozițiile legale:

1. poate fi cerută și obținută de cumpărător în situația în care prețul consemnat privește două imobile distincte, respectiv două suprafețe de teren de categorii diferite, fără o indicare a prețului pe unitatea de măsură

2. poate fi cerută și obținută de cumpărător, în situația bunurilor imobile determinate, în care prețul este unul global pentru două imobile distincte, iar vânzarea se referă doar la unul din acestea.

Apelantul-pârât a solicitat, în baza aceluiași temei juridic art.519-520 Cod proc. civilă, și interpretarea art.1658 alin.3 Cod Civil, în sensul dacă aceste dispoziții sunt incidente și în situația bunurilor imobile determinate.

Apreciază că invocarea dispozițiilor art.1743 Cod Civil nu poate avea consecința reducerii prețului de 27.000 euro, cu prețul convenit de reclamanți pentru terenul pădure, întrucât textul de lege face referire la suprafața de teren pe unitate de măsură, deci la fiecare teren în parte.

În ceea ce privește interpretarea dispozițiilor art.1658 alin.3 Cod Civil reținute a fi incidente în cauză de instanța de fond consideră că se referă la vânzarea unor bunuri viitoare ceea ce nu este situația în cauză.

Dispozițiile reglementează vânzarea unor bunuri viitoare, când dobândirea proprietății are loc la momentul realizării bunului, iar în cauză bunurile imobile în litigiu nu fac parte din această categorie, fiind bunuri determinate și nu care s-ar realiza în viitor.

Arată apelantul că perfectarea vânzării pentru un singur bun, din cele două din antecontract, nu poate fi echivalată nerealizării decât parțiale a bunului, pentru a fi incidente art.1658 alin.3 Cod Civil.

Că, dispozițiile art.1658 alin.3 Cod Civil nu sunt incidente la vânzarea cumpărarea a două imobile terenuri, existând reglementări distincte privind vânzarea-cumpărarea lor.

Intimații reclamanți au arătat că nu se justifică sesizarea Î.C.C.J. deoarece interpretarea dispozițiilor art.1743 alin.1 teza a II-a este clară, neechivocă și asupra ei s-a pronunțat instanța supremă prin decizia civilă nr.2471/27 iunie 2014 pronunțată în recurs de Secția a II-a Civilă. Prin această decizie s-a stabilit că, după încheierea unui antecontract de vânzare – cumpărare, se constată că suprafața de teren este în fapt mai mică decât cea trecută în act, primează remediul instituit de prevederile art.1327 Cod civil vechi, respectiv diminuarea prețului.

Mai precizează intimații că,dispozițiile art.1745 Cod civil ce vizează vânzarea a două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia, pentru un singur preț,dacă întinderea unuia este mai mare,iar a celuilalt mai mică,se va face compensația între valoarea surplusului și valoarea lipsei,iar acțiunea, fie pentru suplimentul de preț, fie pentru scăderea sa, nu poate fi introdusă decât potrivit regulilor prevăzute de art.1743 și 1744 Cod civil.

În ceea ce privește interpretarea și aplicarea dispozițiilor art.1658 alin.3 Cod Civil consideră că sunt aplicabile bunurilor imobile deoarece se referă la bunuri determinate.

Au solicitat respingerea cererii de sesizare a Î.C.C.J..

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată.

1.Norma de drept supusă dezlegării Î.C.C.J. sunt dispozițiile art.1743 alin.1 teza a II-a Cod Civil și dispozițiile art.1658 alin.3 Cod Civil.

3. Nu s-a identificat jurisprudența în materie a propriei instanțe.

4. Nu s-a identificat jurisprudență națională.

5. Instanța de apel apreciază că se justifică sesizarea Î.C.C.J. deoarece pe dispozițiile art.1658 alin.3 Cod Civil și-a sprijinit soluția instanța de fond .Iar dispozițiile art.1743 alin.1 teza a II-a Cod Civil au fost invocate de către intimații reclamanți în susținerea demersului lor judiciar pe parcursul procesului. Interpretarea și aplicarea acestor dispoziții legale la raportul juridic litigios va da naștere la o practică judiciară contradictorie fiind îndeplinite cerințele art.519 Cod proc. civilă.

Dar,instanța de apel va avea în vedere la soluționarea cauzei și dispozițiile art.1266-1269 Cod Civil referitoare la interpretarea contractului.

6.Se atașează încheierii de sesizare copie a cererii de chemare în judecată,cererii reconvenționale,a înscrisului sub semnătură,sentinței,motivelor de apel,cererea de sesizare precum și întâmpinarea intimațiilor.

În baza art.520 alin. 2 Cod proc. civilă se va dispune suspendarea judecării până la pronunțarea hotărârii prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII DISPUNE

Admite cererea formulata de apelantul pârât,domiciliat în..... și domiciliul procesual ales..... privind sesizarea Î.C.C.J. în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile vizând dezlegarea unor chestiuni de drept referitoare la interpretarea dispozițiilor art.1743 alin.1 Teza a II-a Cod civil și interpretarea art.1658 alin.3 cod Civil.

Dispune sesizarea Î.C.C.J. în temeiul art.519 Cod proc. civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile în legătură cu chestiunea de drept vizând aplicarea și interpretarea :1)dispozițiilor art. 1743 alin.1 teza a II-a Cod civil în sensul dacă reducerea corespunzătoare a prețului la care se referă dispozițiile legale: poate fi cerută și obținută de cumpărător în situația în care prețul convenit privește două imobile distincte,două suprafețe de teren de categorii diferite,fără o indicare a prețului pe unitate de măsură;poate fi cerută și obținută,în situația bunurilor imobile determinate,în care prețul este unul global pentru două imobile distincte,iar vânzarea se referă la unul din acestea(cererea de perfectare)

2)interpretarea și aplicarea dispozițiilor art.1658 alin.3 Cod civil,în sensul dacă aceste dispoziții sunt incidente și în situația bunurilor imobile determinate.

Suspendă judecata cauzei până la pronunțarea hotărârii prealabile.
Definitivă.
Pronunțată în ședința publică de la

Presedinte,
.....

Judecător,
.....

Grefier,
.....

Red....
Tehnored....
2 ex.