

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
STR. BATIȘTEI, NR. 25, SECTOR 2
BUCUREȘTI
SECȚIA I CIVILĂ

Destinatar:
SOCIETATEA INGINERILOR
AGRONOMI DIN ROMÂNIA
București, PRIN AFIȘARE LA UȘA
INSTANȚEI

DOSARUL NR. 17962/3/2018

Materia: Civil
Stadiul procesual al dosarului: Recurs
Obiectul dosarului: rezoluțiune contract NCPC
Complet: Completul filtru nr. 3

Comunicare Adresă

emisă la 11 octombrie 2021

Stimată doamnă/Stimate domn,

În legătură cu dosarul având datele de identificare de mai sus, în calitate de **Intimat-Pârât-Pârât**, vă comunicăm că în termen de 30 zile de la primirea prezentei comunicări, **sub sancțiunea decăderii din dreptul de a mai depune probe și de invoca excepții¹**, aveți obligația de a depune întâmpinarea. Depuneți documentele solicitate și înscrisurile doveditoare într-un exemplar pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare parte, cf. art. 150 NCPC

Conform art. 205 alin. (2) din Legea 134/2010 privind Codul de procedura civilă, întâmpinarea trebuie să cuprindă:

- a) numele și prenumele, codul numeric personal, domiciliul sau reședința pârâtului ori, pentru persoanele juridice, denumirea și sediul, precum și, după caz, codul unic de înregistrare sau codul de identificare fiscală, numărul de înmatriculare în registrul comerțului ori de înscriere în registrul persoanelor juridice și contul bancar, dacă reclamantul nu le-a menționat în cererea de chemare în judecată. Dispozițiile art. 148 alin. (1) teza a II-a sunt aplicabile în mod corespunzător. Dacă pârâtul locuiește în străinătate, va arăta și domiciliul ales în România, unde urmează să se facă toate comunicările privind procesul;
- b) excepțiile procesuale pe care pârâtul le invocă față de cererea reclamantului;
- c) răspunsul la toate pretențiile și motivele de fapt și de drept ale cererii;
- d) dovezile cu care se apără împotriva fiecărui capăt din cerere, dispozițiile art. 194 lit. e) fiind aplicabile în mod corespunzător;
- e) semnătura.

Nota: Vă comunicăm cererea de recurs și recomandările ÎCCJ în vederea reducerii riscului de infectare cu COVID 19.

¹) în afara celor de ordine publică, dacă legea nu prevede altfel

Parafa șefului instanței,
(ștampila)



Semnătura grefierului,

A.C. 11.10.2021 10:23:17, nr. comunicare: 1 din 1

CABINET DE AVOCAT

• law office • studio legale •

"Obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura."

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI

Dosar nr. 17962/3/2018

Secția a III-a civilă și pentru cauze de minori și de familie

DOAMNĂ/DOMNULE PREȘEDINTE,

Subsemnatul ȘOMĂNESCU GHEORGHE, domiciliat în [redacted], identificat cu CI seria [redacted] eliberată de [redacted] la data de [redacted] CNP [redacted] reprezentat convențional de CABINET DE AVOCAT [redacted], cu domiciliul ales pentru comunicarea actelor de procedură la [redacted], persoana desemnată cu primirea corespondenței fiind av. [redacted] legitimat cu [redacted] la data de [redacted] telefon: [redacted] email: [redacted]

În contradictoriu cu părțile:

1. SOCIETATEA AGRONOMILOR, cu ultimul sediu cunoscut în [redacted] București, respectiv succesoarea în drepturi a acesteia, Societatea Inginerilor Agronomi din România, cu sediul în [redacted] înregistrată la data de [redacted] Cod unic de identificare [redacted]

2. STATUL ROMÂN, prin Ministerul Finanțelor Publice, cu sediul în [redacted], prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice a Municipiului București, cu sediul în [redacted]

3. Regla Autonomă Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat denumită în continuare RA-APPS, cu sediul în [redacted]

Formulăm și depunem prezentul

RECURS

împotriva Deciziei civile nr. 404A/10.03.2021, pronunțată de această instanță în dosarul cu numărul de mai sus, în termenul legal de 30 de zile, de la comunicarea hotărârii, prin care solicităm admiterea recursului și casarea deciziei atacate cu trimiterea spre rejudecare la instanța de apel, pentru motivele ce succed.

DOAMNEI/DOMNULUI PREȘEDINTE
AL TRIBUNALULUI BUCUREȘTI

telefon: [redacted]

Prin Decizia civilă nr. 404A/10.03.2021 Curtea de Apel București a hotărât următoarele: "

Respinge ca nefondate apelurile formulate de apelantul – reclamant ȘOMĂNESCU GHEORGHE, CNP [redacted] cu domiciliul ales la Cabinet de avocat [redacted], în [redacted] și de apelanta – pârâtă REGIA AUTONOMĂ ADMINISTRAȚIA PATRIMONIULUI PROTOCOLULUI DE STAT-RA APPS, cu sediul în [redacted] împotriva sentinței civile nr. 2735/02.12.2019, pronunțată de Tribunalul București - Secția a III-a Civilă, în contradictoriu cu intimații – pârâți SOCIETATEA AGRONOMILOR (SOCIETATEA INGINERILOR AGRONOMI din ROMÂNIA), cu sediul în [redacted] citată și prin publicitate și cu curator [redacted] domiciliat în București, (...) și STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, cu sediul în [redacted] și cu sediul ales la DGRFPMB, în [redacted]

Stabilește onorariul curatorului [redacted] la suma de 1567 lei.

Obligă apelanții la plata în părți egale a acestui onorariu de 1567 lei către intimata Societatea Agronomilor.

A. Referitor la apelul formulat de apelanta pârâtă RA APPS SA:

Curtea de Apel a procedat în considerentele deciziei apelate mai întâi la motivarea caracterului nefondat al criticilor de apel ale apelantei pârâte (RA-APPS SA) deoarece aceasta a susținut că ar fi fost nelegal dezlegate excepțiile procesuale vizând cadrul procesual parțial de către sentința primei instanțe, pentru claritatea considerentelor Curții asupra reținerii caracterului nefondat atât al apelului apelantului reclamantului cât și al apelului apelantei pârâte fiind necesară arătarea priorității a motivelor respingerii excepțiilor procesuale care, conform criticilor nefondate ale apelantei pârâte, ar face de prisos în vreo măsură analiza fondului.

Instanța de apel consideră, pe bună dreptate, că nu sunt fondate excepțiile pe baza cărora apelanta pârâtă își formulează criticile de apel prin care urmărește schimbarea în parte a sentinței pentru respingerea pe baza uneia din cele două excepții formulate ca motive de apel a principalului capăt al cererii de chemare în judecată (rezoluțiunea), care nu s-a soluționat în contradictoriu cu această apelantă pârâtă (pentru că sentința a dispus prin soluția neatacată că apelanta pârâtă nu are calitate procesuală pasivă pe capătul de cerere principal), ci cu o altă pârâtă a cauzei, respectiv cu partea cumpărătoare din contractul de vânzare cumpărare a cărui rezoluțiune se cere în capătul principal al cererii de chemare în judecată, excepții care să facă de prisos analiza fondului.

Curtea de Apel a considerat că niciunul din cele trei motive invocate de apelanta pârâtă nu conduce la schimbarea sentinței apelate cu privire la soluția pe excepția lipsei calității procesuale active.

Cea de-a doua critică de apel a apelantei pârâte pretinde nefondat că nu ar avea capacitate procesuală de folosință partea în contradictoriu cu care sentința a soluționat prin respingere ca neîntemeiată rezoluțiunea.

Apelanta pârâtă se îndoiește în mod nefondat de existența actuală a acestei părți a procesului și de reînființarea în 1990 a părții cumpărătoare din contractul de vânzare cumpărare a cărui rezoluțiune se cere, prin raportare atât la înscrisurile administrate în dosarul primei instanțe cât și la înscrisurile administrate de aceasta suplimentar în apel, și susține în mod nefondat că nu ar fi trebuit prima instanță să respingă excepția lipsei capacității cu considerentul că „pârâta Societatea Agronomilor are capacitate procesuală de folosință, din înscrisurile existente la dosar (f. 225, 230), reieșind faptul că aceasta funcționează în prezent sub denumirea Societatea Inginerilor Agronomi din România”.

7

Iar faptul că potrivit dovezilor de citare de la prima instanță pârâta Societatea Inginerilor Agronomi din România (Societatea Agronomilor) și-a schimbat în fapt sediul său din [redacted] [redacted] fără să fi înscris la Judecătoria modificarea sediului său, ceea ce a atras, în lipsa aflării de către reclamant a locului unde societatea ar putea fi citată, a citării ei prin publicitate, modalitate de citare realizată și în apel în care societatea a fost reprezentată legal de curator avocat conform dispozițiilor instanței de apel (în baza art. 167 alin. 3 C.proc.civ.), nu reprezintă un element pentru care din punct de vedere legal apelanta pârâtă să se îndoiască în mod fondat de existența respectivei pârâte, câtă vreme respectiva pârâtă nu a fost desființată/radlată din Registrul special ținut de Judecătoria-cum atestă înscrisurile de la filele 14, 40, 24-24, 45 vol.II dosar primă instanță).

Așadar, nu poate fi admisă nici critica prin care apelanta pârâtă solicită schimbarea în parte a sentinței apelate, pentru a se dispune respingerea rezoluțiunii pe o excepție de lipsă de capacitate procesuală de folosință a pârâtei în contradicțoriu cu care prima instanță a respins rezoluțiunea ca neîntemeiată.

Prin urmare, considerăm că soluția de respingere a apelului formulat de apelanta pârâtă RA APPS.SA este temeinică și legală, întrucât respingerea excepțiilor invocate de aceasta a fost de asemenea întemeiată și legală.

B. Referitor la apelul formulat de noi:

Dacă instanța de fond a considerat că antecesorii noștri [redacted] și [redacted] au predat imobilul către cumpărătoare la data de [redacted] și astfel și-au îndeplinit toate obligațiile contractuale, dar a respins capătul de cerere privind rezoluțiunea contractului ca neîntemeiat, instanța de apel consideră că imobilul în cauză ar fi fost predat cumpărătoarei de către antecesorii noștri, fără să fi fost administrată vreo probă în acest sens.

În schimb, instanța de apel interpretează în mod eronat dispozițiile art. 6 din contract: "6.Imobilul îl vindem liber de orice sarcini sau servituți în afară de ipoteca prevăzută mai sus în favoarea Creditului Funciar Urban București. Ipoteca înscrisă la no. [redacted] de lei 2000000 în favoarea Băncii Pieței se va achita înaintea autentificării prezentului act și se va radia, ea intrând în comptul vânzătorilor." și consideră că "vânzătorii se obligă să stingă datoria ipotecară contractată de ei din anul 1923 și să radieze ipoteca ce în baza ei greva imobilul pentru respectiva datorie a acestora de 2000000 lei, înaintea autentificării contractului de vânzare cumpărare."

Vă rugăm să aveți în vedere faptul că: 6.Imobilul (a fost vândut) îl vindem liber de orice sarcini sau servituți în afară de ipoteca prevăzută mai sus în favoarea Creditului Funciar Urban București.

Teza a doua a articolului 6 din contract: "Ipoteca înscrisă la no. [redacted] de lei 2000000 în favoarea Băncii Pieței se va achita înaintea autentificării prezentului act și se va radia, ea intrând în comptul vânzătorilor." nu poate fi înțeleasă sau interpretată decât în sensul că această ipotecă A FOST ACHITATĂ înaintea autentificării contractului, întrucât dacă nu ar fi fost așa, ipoteca în valoare de 2000000 lei ar fi trebuit să fie înscrisă la sarcini anterior autentificării contractului.

Așadar, în mod total greșit, instanța de apel consideră că vânzătorii se obligă să stingă datoria ipotecară contractată de ei din anul 1923 și să radieze ipoteca ce în baza ei greva imobilul pentru respectiva datorie a acestora de 2000000 lei, înaintea autentificării contractului de vânzare cumpărare.

Prin urmare și raționamentul instanței de apel că: "Or, tranșa de preț de 1000000 lei având scadența la 24.10.1927, în cadrul contractual de mai sus, nici nu putea fi reproșată de vânzătoare, cumpărătoarei, ca neplătită, de vreme vânzătorii încă nu făcuseră nici la scadența ei măcar, 24.10.1927, dovada stingerii ipotecii lor de la Banca Pieței, a cărei stingere le incumba conform contractului de vânzare cumpărare." este total greșit întrucât Imobilul (a fost vândut) îl vindem liber de orice sarcini sau servituți în afară de ipoteca prevăzută mai sus în favoarea Creditului Funciar Urban București.

O concluzie concluzie nesușținută a instanței de apel este că: "Însuși contractul de vânzare cumpărare [redacted] atestă că vânzătorii [redacted] și [redacted] au vândut imobilul din str. [redacted] după ce acumulaseră mai multe datorii pe care nu mai erau în măsură să le stingă. Împrumutul lor bănesc la Creditul Funciar Urban din București, în sumă de circa 459.521,83 lei, garantat cu ipotecă asupra imobilului, a fost preluat în contul unei părți a prețului imobilului din str. [redacted] de către cumpărătoare. Împrumutul lor bănesc la Banca Pieței s-au obligat prin chiar contractul de vânzare cumpărare a-l stinge vânzătorii înaintea autentificării, dar în contractul autentificat nu este menționată nicio chitanță și niciun alt act doveditor al achitării lui către Banca Pieței care avea de asemenea ipotecă pe imobilul în litigiu pentru respectiva sumă împrumutată."

În opinia noastră, notariatul nu ar fi putut autentifica contractul de vânzare cumpărare în forma semnată de părți dacă nu ar fi fost îndeplinită obligația anterioară de rediere a ipotecii de la Banca Pieței.

Iar concluzia instanței de apel cum că vânzătorii nu puteau pretinde rezoluțiunea contractului câtă vreme nu prezentau dovada stingerii ipotecii care greva imobilul ca urmare a datoriei personale a acestora către Banca Pieței (art. 1082C.civ.vechi) este de asemenea greșită și nefondată.

La art. 2 din contract se prevede că: "Plata prețului, afară de rata plătită la autentificare se va face prin consemnarea sumelor la datele fixate prin act la Banca Românească pe numele vânzătorilor, cumpărătoarea fiind obligată a le aduce vânzătorilor la cunoștință în mod efectiv depunerea sumei."

Așadar, dacă părțile Societatea Agronomilor și-ar fi respectat această obligație, de plată a diferenței de preț de 1 și respectiv 3 milioane lei, ar fi trebuit să comunice / notifice / să aducă la cunoștință vânzătorilor acest lucru.

În lipsa unor probe concrete privind comunicarea / aducerea la cunoștință a plăților către vânzători, acestea nu pot fi considerate ca fiind făcute.

În speță, CUMPĂRĂTOAREA ERA OBLIGATĂ SĂ FACĂ DOVADA PLĂȚILOR PRIN ADUCEREA LA CUNOȘTINȚA VÂNZĂTORILOR, nefiind suficientă consemnarea sumelor la bancă.

De asemenea, trebuie criticat și considerentul instanței de apel că art. 24 din Legea nr. 10/2001 instituie o prezumție relativă, valabilă numai până la proba contrară, că cel înscris în actul de preluare poate fi considerat proprietarul imobilului la data preluării abuzive calificate astfel de Legea nr. 10/2001 în art. 2 al său, iar această prezumție, prevăzută de o dispoziție legală specială, este aplicabilă însă numai în procedura specială a Legii nr. 10/2001, nu pe dreptul comun, nici al rezoluțiunii, nici al revendicării sau anulării actelor de preluare.

Mai motivează Curtea de Apel că: "Astfel, art. 1368C.civ.vechi, în vigoare la data contractului de vânzare-cumpărare a cărui rezoluțiune se cere, prevede: „Acțiunea vânzătorului pentru rezoluțiunea vânzării este reală. Cu toate acestea, vânzătorul nu se va putea prevala de dreptul său, în contra autorității publice”.

De aceea, pe baza acestui text legal, cristalizat în jurisprudență, și doctrina de specialitate juridică a subliniat că în caz de rechiziție a bunului, ca și în caz de expropriere, acțiunea în rezoluțiune nu mai poate fi admisă (Prof.dr. Francisc Deak, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Editura Actami, București 1996, pag 77: rezoluțiunea rămâne fără efect în contra autorităților publice cum ar fi în caz de expropriere sau rechiziție).

Mai presupune instanța de apel că, devreme ce vânzătorii nu și-au respectat obligația de a preda imobilul la termenul stabilit în contract (fără a vedea dacă cumpărătoarea își executase anterior obligația de plată a tranșei de 1 milion de lei) aceștia datorau o sumă considerabilă provenită din clauza penală stipulată în contract. Nu putem înțelege cum a ajuns la o astfel de concluzie.

Mai mult decât atât, instanța de apel a reținut că noi nu am susținut în prezenta cauză că am fi executat obligația de plată a daunelor moratorii.

După cum am arătat și în ciclurile procesuale anterioare, Vă rugăm să aveți în vedere faptul că vânzătorii și-au respectat obligația de a vinde (de veci) și de a transfera dreptul de proprietate asupra cumpărătoarei, însă aceștia (vânzătorii) nu puteau fi obligați la predarea posesiei (imobilului) la data de 28 octombrie 1927, devreme ce (anterior) cumpărătoarea nu și-a respectat obligația de plată a tranșei de preț de 1.000.000 lei scadente la data de 24 octombrie 1927.

Așadar noi considerăm că devreme ce nu există dovada plății tranșei de 1.000.000 lei, vânzătorii nu mai erau ținuti să predea imobilul la data de 28.10.1927.

În mod greșit instanța de apel a reținut că: "Nefondat consideră apelantul reclamant că, deoarece conform răspunsului transmis la dosarul primei instanțe de către Arhivele Naționale - Serviciul Arhive Naționale Istoric Centrale, nu există documentele invocate/solicitate de reclamant, respectiv mențiuni în registrele de inscripțiuni și transcripțiuni imobiliare din perioada 1927-1943 cu privire la vânzarea/transferul dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză, în opinia apelantului ar însemna că actul de vânzare cumpărare nu a fost transcris în registru și nici nu a fost înscris privilegiul pentru plata diferenței de preț conform dispozițiilor legale aplicabil la acel moment."

Instanța de apel a mai reținut în mod greșit că dovada plății tranșei de 1 milion lei ar rezulta din procesul verbal de carte funciară, în condițiile în contract se menționează foarte clar faptul că plata sumelor prin consemnare la bancă TREBUIE ADUSĂ LA CUNOȘTINȚA VÂNZĂTORILOR, această modalitate fiind singura care poate face dovada plăților.

Tot greșită este și susținerea instanței de apel conform căreia noi am fi solicitat să se anuleze actul de rechiziție ca urmare a admiterii cererii de rezoluțiune a contractului (anularea rechiziției fiind un capăt de cerere accesoriu) pe când, în realitate noi am considerat și am solicitat tocmai invers, respectiv să se constate că rechiziția a fost făcută de la antecesorul nostru [REDACTAT] și DEOARECE EL ERA ADEVĂRATUL PROPRIETAR MOȘTENITOR AL defuncțiilor [REDACTAT] și [REDACTAT] astfel fiind dovedit faptul că vânzare nu a fost perfectată niciodată.

De asemenea, instanța de fond a apreciat în mod greșit că noi am fi arătat doar în faza apelului că rechiziția, că măsură, nu era conformă cu prevederile Constituției și a celorlalte acte normative din acea vreme.

CURTEA DE APEL BUCUREȘTI
Secția civilă

Obiect: rezoluțiune contract de vânzare cumpărare - RECURS

În fine, tot fără temei și nelegal instanța de apel a considerat că imobilul a fost rechiziționat de la un neproprietar întrucât acesta nu se afla în patrimoniul lui Gheorghe Șomănescu ci al Societății Agronomilor.

Față de toate cele de mai sus, Vă solicităm să aveți în vedere faptul că, considerentele eronate pe care le-am prezentat mai sus fiind rezultatul aplicării greșite a normelor de drept analizate, atrag incidența motivului de recurs prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. proc. civ. fapt pentru care Vă rugăm să dispuneți admiterea prezentei cereri de recurs astfel cum a fost formulată.

Cu deosebită considerație,
București, la 03.03.2020

ȘOMĂNESCU GHEORGHE
prîn avocat [REDACTED]

[REDACTED]

DOMNEI/DOMNULUI PREȘEDINTE
AL TRIBUNALULUI BUCUREȘTI



ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA I CIVILĂ

În vederea reducerii riscului de infectare cu coronavirus - COVID 19 sau alte infecții respiratorii vă rugăm să luați în considerare, în măsura posibilului: transmiterea și primirea corespondenței cu ÎCCJ exclusiv în format electronic, prin e-mail; limitarea prezenței fizice la situațiile în care este absolut necesară. Puteți solicita judecarea cauzei și în lipsă sau amânarea acesteia din considerente de boală, dacă este cazul.

Pentru consultarea cauzei, pentru Secția I civilă, vă rugăm să folosiți aplicația de dosar electronic - www.scj-ro, cu mențiunea că aveți posibilitatea de a solicita comunicarea actelor de procedură în format electronic.

Vă informăm că pe site-ul Înaltei Curți de Casație și Justiție și la ușa sălii de ședință este afișată lista dosarelor ce se dezbate la data la care ați fost citat să vă prezentați în instanță, listă ce cuprinde intervalele orare orientative fixate pentru strigarea cauzelor, conform art. 215 alin. (1) Cod procedură civilă.

Accesul în sala de ședință va fi permis părților și avocaților conform intervalelor orare afișate pe lista de ședință.


Grefier

