

DREPT CIVIL

1. Contract de schimb. Inaplicabilitatea prevederilor Legii nr. 17/2014 privind respectarea dreptului de preemțiune

Din chiar titlul Legii nr. 17/2014 (lege privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan) rezultă că aceasta este un act normativ cu caracter special al cărei domeniu de reglementare este reprezentat de operațiunile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Totodată, art. 4 alin. 1 și art. 5 alin. 1 din acest act normativ subliniază că este vorba numai de înstrăinările prin vânzare, iar nu în alt mod, care trebuie să se supună condiției respectării dreptului de preemțiune. Legea nr. 17/2014, fiind una specială în raport cu prevederile de drept comun cuprinse în Codul civil, nu se poate aplica și în cazul contractului de schimb în virtutea art. 1409 C. civ. de la 1864, acest articol având în vedere doar regulile prescrise pentru vânzare din respectivul cod, iar nu din legi speciale intrate în vigoare ulterior adoptării acestuia.

Prin sentința civilă nr. 690/09.10.2018 pronunțată de Judecătoria Corabia în dosarul nr.../213/2017 s-a respins ca neîntemeiată acțiunea reclamantului C.L.F. împotriva pârâtului C.M., având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic cu privire la contractul de schimb încheiat la părți la 07.06.2003.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamantul C.L.F, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Prin decizia civilă nr. 496/28.05.2019 pronunțată de Tribunalul Olt s-a respins apelul formulat de apelantul reclamant, luându-se act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut:

În fapt, prin înscrisul sub semnătură privată denumit contract de schimb, încheiat în data de 07.06.2003, reclamantul C.L.F. și autorul pârâtului, C.A., s-au înțeles să schimbe suprafața de teren de 1300 mp situat în extravilanul comunei R., județul Olt, sola 1/1, parcela 8, cu terenul în suprafață de 1300 mp, situat în extravilanul comunei, sola 38, parcela 27.

Suprafața de 1300 mp situată în sola 1/1, parcela 8 (peste Olt) a fost menționată în TP 24793/67, emis pentru numitul C.A., autorul pârâtului. S-au depus certificat deces pentru numitul C.A., precum și sesizare pentru deschiderea procedurii succesorale, în care pârâtul C.M., fiu, este menționat în calitate de moștenitor.

În contractul de vânzare – cumpărare s-a menționat faptul că C.L.F. a cumpărat terenul în suprafață de 16.642 mp în sola 39 parcela 27, cu vecinii R- Cn.9, A – Cn8, MZ – P.N., MN – C.V.

În drept, având în vedere data încheierii antecontractului de mai sus, s-au considerat incidente în cauză, pentru analizarea condițiilor de validitate ale acestuia, dispozițiile Vechiului Cod civil.

Potrivit art. 1073 C. civ., creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, iar în caz contrar are dreptul la dezdăunări.

Conform art. 2 alin. 1 Titlul X din Legea nr. 247/2005, terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

În consecință, în virtutea principiului conversiunii, convenția intervenită între părți constituie un antecontract de vânzare-cumpărare, care dă naștere unei obligații de a face, respectiv obligația de a încheia contractul în forma cerută de lege, respectiv forma autentică.

Promisiunea sinalagmatică sau bilaterală de a contracta (antecontractul) este contractul prin care părțile se obligă ferm și reciproc să încheie în viitor un anumit contract ale cărui elemente esențiale sunt stabilite în prezent.

Elementul esențial în cazul antecontractului îl constituie faptul că el este o convenție distinctă de viitorul act de înstrăinare, ceea ce face să nu fie confundat cu contractul de vânzare-cumpărare propriu-zis, el dă naștere numai la un drept de creanță, chiar dacă prin contractul în vederea căruia s-a făcut promisiunea s-ar constitui ori s-ar transmite un drept real.

Dacă vreuna din părțile convenției nu-și îndeplinește această obligație, cealaltă are posibilitatea de a se adresa instanței judecătorești competente pentru ca aceasta să suplinească lipsa consimțământului debitorului și să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare și care va avea un caracter constitutiv de drept.

Pronunțând hotărârea, instanța nu încheie contractul în locul părților, ci verifică existența elementelor acestuia în înțelegerea acestora și, numai în măsura în care acestea se regăsesc, iar refuzul uneia dintre părți era nejustificat, atunci instanța pronunță hotărârea care să suplinească această cerință.

Însă, pentru admisibilitatea unei astfel de acțiuni, antecontractul trebuie să fie valabil încheiat, îndeplinind toate condițiile prevăzute de art. 948 C. civ., una dintre părți să refuze autentificarea actului, reclamantii să-și fi îndeplinit obligațiile, respectiv plata prețului, iar promitentul-vânzător să fie proprietar al bunului.

Așa cum a reținut și instanța de fond, însă prin raportare la prevederile Vechiului Cod civil, art. 1405 - 1409, schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul, iar dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului.

Având în vedere faptul că dispozițiile privitoare la vânzare se aplică contractului de schimb, fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.

S-au aplicat dispozițiile din materia vânzării privind condițiile de validitate, efectele și publicitatea, în lipsa unei reglementări proprii contractului de schimb în privința acestor aspecte. De altfel, în doctrină, schimbul este apreciat și ca o „dublă vânzare”, datorită marilor sale asemănări cu contractul de vânzare – cumpărare (cu toate că cele două contracte sunt, totuși, distincte). Normele împrumutate de la vânzare sunt, însă, numai cele care corespund naturii și efectelor contractului de schimb.

Analizând antecontractul în cauză, pentru dovada căruia a fost încheiat înscrisul sub semnătură privată, tribunalul a avut în vedere și Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, în care Curtea Constituțională a arătat că beneficiarii unei promisiuni neexecutate de a vinde terenuri agricole situate în extravilan „(20)... sunt titularii unui drept de creanță, corelativ obligației de a vinde asumată de promitent în temeiul antecontractului, iar nu titularii unui drept de proprietate.

Transferul acestuia nu s-a realizat în momentul perfectării antecontractului, indiferent de forma acestuia, autentică sau neautentică, ci se va realiza în viitor, la momentul încheierii contractului de vânzare, respectiv al pronunțării hotărârii judecătorești care să țină locul acordului de voință nerealizat. În acest sens, instanța de judecată investită în temeiul art. 1.169 C. civ. trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate la data pronunțării hotărârii care ține loc de contract de vânzare, reprezentate, în speță, de normele legale referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, în vigoare la data pronunțării hotărârii judecătorești.”

Astfel, tribunalul a procedat la verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor de validitate la data pronunțării hotărârii care ține loc de contract de vânzare, respectiv capacitatea de a contracta, consimțământul valabil al părții ce se obligă, un obiect determinat și o cauză licită.

În speță, s-a constatat că antecontractul nu îndeplinește toate condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții, respectiv aceea referitoare la existența unui obiect determinat.

Obligația de a da trebuie să aibă ca obiect un lucru determinat, iar această condiție privește și antecontractul de schimb chiar dacă acesta are ca obiect o obligație de a face, de a încheia în viitor un contract autentic de schimb, deoarece contractul la încheierea căruia părțile s-au obligat este translativ de proprietate, astfel că în acesta trebuie prevăzute toate elementele care să facă posibilă individualizarea corectă a bunului ce urmează a fi înstrăinat.

Astfel, suprafața de 1300 mp, teren arabil extravilan, situat pe raza localității R., județul Olt, în sola 39 parcela 27, menționată în antecontractul de schimb, nu a fost individualizată corespunzător în cadrul suprafeței totale de 16.642 mp, dobândită de numitul C.L.F. prin contractul de vânzare – cumpărare. Sunt menționate vecinătățile pentru suprafața totală de 16.642 mp, situată în sola 39 parcela 27, anume: R- Cn.9, A – Cn8, MZ – P.N., MN – C.N., însă nu este individualizată suprafața în cauză de 1300 mp în antecontract și nu poate fi individualizată nici în baza actului prin care reclamantul a dobândit această suprafață.

În această situație instanța a reținut că promisiunea bilaterală de schimb nu cuprinde un obiect concret, corect și legal determinat, pe baza căruia să se poată solicita validarea ei prin acțiunea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Părțile dețin doar o promisiune de schimb redactată imperfect pe baza căreia nu se poate solicita constatarea schimbului atâta timp cât nu se poate stabili cu exactitate care sunt bunurile care au făcut obiectul tranzacției.

Prin urmare, întrucât la data pronunțării hotărârii care ține loc de act autentic instanța trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor legale, tribunalul, cu respectarea prevederilor art. 481 C. pr. civ., a apreciat ca nefiind îndeplinită una din condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții, anume existența unui obiect determinat, întrucât terenul în cauză nu poate fi identificat, prin vecinătăți, în cadrul suprafeței totale de 16.642 mp, în baza antecontractului încheiat, în condițiile în care în actul de proprietate este menționată doar această suprafață totală.

Cu privire la condițiile speciale cerute pentru ca acțiunea să poată fi admisă, instanța a constatat că se poate reține refuzul nejustificat al pârâtului de a se prezenta la un birou notarial, în vederea încheierii în formă autentică a contractului de schimb, întrucât martorul P.A. a arătat că pârâtul nu vrea să semneze, pentru ca reclamantul să își facă și el formele legale la teren.

Coroborând declarația acestui martor cu faptul că pârâtul C.M. a fost notificat spre a se prezenta la notar în scopul încheierii în forma autentică a contractului de schimb (potrivit Încheierii de certificare nr. ... din 26.05.2017, pentru atestare de fapte eliberat de BNP C.S., s-a apreciat că există un refuz nejustificat al pârâtului de a încheia actul în formă autentic.

De asemenea, s-a făcut dovada dreptului de proprietate al părților cu privire la terenurile în cauză, pentru care s-a încheiat antecontractul de schimb, conform actelor menționate mai sus.

Pârâtul, legal citat, nu a contestat faptul că reclamantul a intrat în posesia terenului, așa cum a susținut acesta în cererea de chemare în judecată.

Însă, în privința pârâtului nu s-a putut reține că a intrat în posesia unei suprafețe determinate primite în schimb, în condițiile în care această suprafața de 1300 mp, teren arabil extravilan, situată în sola 39 parcela 27, menționată în antecontractul de schimb, nu este individualizată în mod corespunzător în cadrul suprafeței totale de 16.642 mp. Chiar dacă martorii audiați au arătat că pârâtul muncește terenul primit de la reclamant, în fapt suprafața de respectivă nu poate fi identificată în cadrul suprafeței totale.

De asemenea, în acord cu instanța de fond, tribunalul a apreciat că sunt aplicabile contractului de schimb dispozițiile art. 5 alin. 1 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, modificată prin Legea nr. 68/12.05.2014, potrivit căruia, 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. 278/2009 republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile

prevăzute la art. 3, și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

Întrucât suprafețele de teren agricol care fac obiectul antecontractului sunt situate în extravilanul comunei, reclamantul trebuia să facă dovada exercitării dreptului de preemțiune conform art. 4 și art. 5 din Legea nr. 17/2014. În acest sens, trebuia depus avizul final privind exercitarea dreptului de preemțiune emis de structura teritorială, necesar conform disp. art. 9 din Legea nr. 17/2014, fapt nerealizat.

S-au apreciat neîntemeiate criticile formulate în apel cu privire la aplicabilitatea prevederilor din Legea nr. 17/2014, în condițiile în care, în baza prevederilor citate din Vechiul Cod civil, schimbul este considerat o dublă vânzare, întrucât fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește și trebuie să facă dovada îndeplinirii condițiilor legale pentru vânzarea propriului teren.

De altfel, în Codul civil se arată expres că sunt aplicabile schimbului dispozițiile privitoare la vânzare. Prin urmare, sunt aplicabile și prevederile referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune, chiar prevăzute în legi speciale, nefiind nicio rațiune pentru care aceste dispoziții nu pot fi aplicate. Fiecare parte are posibilitatea de a evalua bunul dat la schimb, pentru a se putea publica oferta sa. S-a avut în vedere și faptul că este posibil ca valoarea bunurilor ce fac obiectul prestațiilor părților în contractul de schimb să fie inegală, caz în care diferența poate fi suplinită printr-o sumă de bani, numită sultă, care trebuie să-și păstreze caracterul accesoriu, în raport de obligația principală a părții care o plătește (aceea de dare a unui bun).

Prin urmare, dată fiind natura juridică a schimbului, au fost considerate aplicabile și dispozițiile speciale din Legea nr. 17/2014, atunci când se realizează înstrăinarea în această modalitate a unor terenuri agricole extravilane. De altfel, trebuie avută în vedere și rațiunea instituirii dreptului de preemțiune, aceea de a da preferință la dobândirea unui bun anumitor categorii de persoane, expres prevăzute de lege. Dreptul de preemțiune este un mecanism juridic care, de regulă, reprezintă o voință legală (ce depășește interesele părților contractante, dar care, în principiu, operează cu respectarea condițiilor contractuale).

S-a reținut că dreptul de preemțiune este reglementat și în legi speciale, cum sunt prevederile art. 37 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

În doctrină s-a arătat că, în acest ultim caz, dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat se caracterizează și prin faptul că expropriatul își poate exercita dreptul prioritar în alte cazuri de înstrăinare a imobilului decât prin vânzare - precum în cazul dreptului de preemțiune (G. Boroi, L. Stănciulescu, Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil, Editura Hamangiu, București, 2012, p. 345). Aceeași rațiune este aplicabilă în cazul prevederilor din Legea nr. 17/2014, care, deși se referă doar la vânzare, sunt incidente și pentru contractul de schimb, dată fiind natura juridică a acestuia.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul art. 480 alin. 1 C. pr. civ., tribunalul a respins apelul ca nefondat.

Împotriva acestei decizii, în termen legal, a declarat recurs reclamantul C.L.F., criticând-o pentru nelegalitate.

În motivarea recursului, întemeiat în drept pe disp. art. 488, alin. 1, pct. 5 și 8 C. pr. civ., reclamantul a susținut că instanța de apel a menținut, în mod nelegal, hotărârea instanței de fond, considerând aplicabile în cauza dispozițiile Legii nr. 17/2014 și adăugând acestei motivări un nou argument, acela al lipsei de obiect al promisiunii bilaterale încheiate de coschimbași, argument pe care însă nu l-a supus nici principiului contradictorialității, nici principiului oralității, ignorând în același timp și principiul disponibilității.

În acest sens, recurentul a arătat că, reținând în motivarea sa chestiunea nevalabilității convenției încheiate de părți - antecontractul de schimb din 07.06.2003, respectiv faptul că „antecontractul nu îndeplinește toate condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții,

respectiv aceea referitoare la un obiect determinat”, instanța de apel nu a pus această chestiune în discuția părților și nu a oferit posibilitatea exprimării unei opinii asupra acesteia.

Față de acest motiv de recurs, consideră că se impune casarea hotărârii pronunțate de instanțe de apel, aceasta întemeindu-se pe motive de drept și de fapt care nu au fost supuse, în prealabil, dezbaterii contradictorii, respectiv pe lipsa de obiect a promisiunii bilaterale de schimb, aspect asupra căruia părților nu li s-a dat șansa a se pronunța la rândul lor.

În această privință, recurentul a susținut, de asemenea, că instanța de apel a apreciat greșit ca promisiunea bilaterală nu are obiect cert, fără a avea în vedere că suprafața este identificată, că se indica parcela, tarlăua și vecinătățile, dovadă fiind obținerea subvenției APIA pe respectiva suprafața de teren, precum și certificatul emis de OCPI Olt depus la dosarul cauzei.

În ceea ce privește incidența Legii nr. 17/2014, recurentul a apreciat ca dispozițiile acesteia nu se aplica contractelor de schimb, astfel că felul în care instanța de apel a conchis asupra acestei chestiuni s-a făcut cu încălcarea și aplicarea greșită a normelor de drept material.

Sub acest aspect, a susținut că instanța de apel și-a fundamentat greșit soluția sa pe un exemplu care vizează legi speciale referitoare la exproprierea pentru cauza de utilitatea publică, fără a reține motivele pe care el le-am oferit prin concluziile depuse.

A menționat că, potrivit definiției, dreptul de preemțiune este facultatea recunoscută unei persoane sau unei entități administrative, în virtutea unei dispoziții legale (sau a unui contract), de a dobândi proprietatea unu bun, în cazul înstrăinării sale, cu preferință față de orice alt cumpărător și că acest drept este prevăzut de lege numai în situația în care înstrăinarea se face prin vânzare-cumpărare, care implica încheierea unui contract cu titlu oneros, comutativ, neputând fi recunoscut în cazul unei înstrăinări cu titlu gratuit (donația) sau cu caracter aleatoriu (contract de întreținere sau de renta viageră) ori printr-un contract de schimb, chiar cu sulta.

A apreciat recurentul că, în acest caz, bunul, neavând un preț specific operației de vânzare-cumpărare, dreptul de preemțiune nu poate fi recunoscut, acesta operând numai la preț egal.

Drept urmare, în raport și de practica instanțelor naționale în această materie, cât și de practica notorie a birourilor notariale care încheie contracte de schimb, recurentul a susținut că Legea nr. 17/2014 nu este aplicabilă contractelor de schimb, în cazul îndeplinirii procedurii de afișare reglementată de Legea nr. 17/2014 la schimbul realizat, fiind imposibil de stabilit prețul menționat în oferta.

Față de motivele invocate, a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârii 496/28.05.2019 a Tribunalului Olt și trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de apel, Tribunalul Olt, iar într-o altă teză, casarea acestei decizii, reținerea cauzei spre judecare și, reanalizând fondul cauzei, admiterea acțiunii, pronunțând o sentința care să țină loc de act autentic de schimb.

Examinând decizia atacată, prin prisma criticilor formulate, Curtea a apreciat că recursul este nefondat, pentru următoarele considerente:

În ceea ce privește critica potrivit căreia instanța de apel ar fi încălcat principiile oralității, contradictorialității și disponibilității prin faptul că ar fi adăugat la motivele de respingere a acțiunii invocate de prima instanță un nou argument, acela al lipsei obiectului convenției de schimb, fără a-l pune în discuția contradictorie a părților, Curtea constată că analiza acestui aspect se circumscrie celei pe care o presupune soluționarea unei acțiuni având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic.

În acest sens, se reține că, în cauză, raportat la data încheierii antecontractului în legătură cu a cărui executare a fost promovată prezenta acțiune, aplicabile sunt dispozițiile Codului civil de la 1864.

Potrivit art. 1073 din vechiul C. civ., „creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul la dezdăunare”, iar în conformitate cu art. 1077, „nefiind

îndeplinită obligația de a face, creditorul poate asemenea să fie autorizat de a o aduce el la îndeplinire, cu cheltuiala debitorului”.

Așa cum s-a arătat constant în doctrina și jurisprudență în ceea ce privește interpretarea acestor texte de lege, în cazul în care una dintre părțile unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare sau de schimb refuză executarea obligației de a se prezenta pentru încheierea în viitor a contractului în forma cerută de lege, este posibilă pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic în temeiul art. 1073-1077 C. civ. de la 1864, dar numai în anumite condiții, și anume: antecontractul (promisiunea bilaterală) să îndeplinească toate condițiile de validitate ale contractului ce urma a se încheia, mai puțin forma autentică, partea care sesizează instanța să-și fi îndeplinit propriile obligații și să existe refuzul nejustificat al părâtului de a se prezenta pentru autentificarea contractului.

De altfel, opinia majoritară a doctrinei și jurisprudenței redată anterior a fost preluată în actuala reglementare, art. 1279, alin. 3 teza I NCC dispunând că „(..) dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite.”

În același sens, este și decizia RIL nr. 12/2015, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în vederea interpretării unitare a dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 C. civ. de la 1864, art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.279 alin. (3) teza I și art. 1.669 alin. (1) C. civ., decizie în considerentele căreia s-a argumentat că: „Astfel, chiar dacă promisiunea nu se confundă cu vânzarea propriu-zisă, elementele esențiale ale acesteia (lucrul vândut și prețul) trebuie să fie convenite de părți încă de la data promisiunii. Atât sub imperiul vechii reglementări, cât și din perspectiva actualului Cod civil, promisiunea trebuie să conțină toate clauzele esențiale ale contractului promis, în lipsa cărora promisiunea nu ar putea fi executată”.

Prin urmare, în cadrul unei acțiuni având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, instanța de judecată trebuie să verifice îndeplinirea condițiilor de validitate ale contractului ce urmează a se încheia, în speță ale contractului de schimb, astfel că reclamantul, promovând o acțiune de acest gen, a investit automat instanța cu verificarea îndeplinirii condițiilor de valabilitate ale contractului de schimb.

Or, din perspectiva art. 948, pct. 3 C. civ. de la 1864, existența unui obiect determinat sau determinabil este una dintre condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții, inclusiv a celei de schimb.

În acest context, nu era necesară punerea în discuția contradictorie a părților a condiției legate de existența unui obiect determinat al convenției, întrucât aceasta nu era un aspect care să surprindă părțile și să le pună în poziția procesuală de a formula noi apărări legate de aceasta, ci dimpotrivă era o chestiune de drept a cărei analiză era inerentă soluționării unei acțiuni pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic.

Nu poate fi vorba, așadar, de încălcarea principiilor oralității, contradictorialității și nici al disponibilității, analiza instanței de apel situându-se în limitele pe care le presupune promovarea unei acțiuni de acest gen.

În altă ordine de idei, chiar dacă s-ar admite o încălcare a acestor principii, neregularitatea procedurală nu este una dintre cele care se încadrează în categoria nulităților necondiționate prevăzute de art. 176 C. pr. civ., ci reprezintă o nulitate condiționată în cazul căreia „ actul de procedură este lovit de nulitate dacă prin nerespectarea cerinței legale s-a adus părții o vătămare care nu poate fi înlăturată decât prin desființarea acestuia” (art. 175 C. pr. civ.).

Or, în cauză nu se poate reține că, prin nepunerea în discuția părților de către instanța de apel a chestiunii legate de lipsa obiectului determinat al convenției, recurentul reclamant ar fi suferit o vătămare care nu poate fi înlăturată decât prin desființarea deciziei, din moment ce a

putut critica pe calea recursului acest aspect, a putut formula apărări și depune înscrisuri prin care să demonstreze contrariul, proba cu înscrisuri fiind admisibilă în această etapă procesuală.

Sub acest aspect, Curtea a constatat că, într-adevăr, condiția legată de existența unui obiect determinat sau determinabil al convenției de schimb nu este îndeplinită în cauză, reclamantul nedepunând în faza recursului înscrisuri care să combată această rețineră a instanței de apel.

Astfel, s-a observat că prin înscrisul sub semnătură privată încheiat la 07.06.2003 și denumit „contract de schimb” reclamantul a promis înstrăinarea către autorul pârâtului, numitul C.A., a unui teren arabil extravilan în suprafață de 1.300 m.p. situat sola 39, parcela 27, în schimbul transmiterii de către acesta a proprietății tot a unui teren arabil extravilan în suprafață de 1.300 m.p., situat în localitatea R., sola 1/1, parcela 8.

Dacă terenul promis la schimb de către autorul pârâtului poate fi individualizat pe baza datelor din convenție, respectiv prin raportare la titlul de proprietate nr.../67/20.05.1994, în care se regăsește ca atare, cu indicarea vecinătăților pe fiecare latură, în schimb, terenul reclamantului face parte dintr-o suprafață mai mare de 16.642 m.p. dobândită prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.../03.06.2003, astfel că se impunea ca, în convenție, să fie delimitat cel puțin prin indicarea vecinătăților pe fiecare latură, în caz contrar fiind imposibilă individualizarea acestui teren de 1.300 m.p. în cadrul suprafeței totale de 16.642 m.p.

În acest sens, nu s-ar putea reține că dovada individualizării terenului dat la schimb de către reclamant ar rezulta din faptul că pârâtul ar fi beneficiat de subvenție pentru acesta de la APIA, întrucât nici din adresa nr.../02.05.2018 a Primăriei comunei R. în care se atestă primirea subvenției de către pârât nu rezultă vecinătățile suprafeței de 1.300 m.p. din sola 39, parcela 27 și nici unde este localizată aceasta în perimetrul celor 16.642 m.p. pe care reclamantul îi deține în proprietate în parcela respectivă.

Trebuie menționat că soluționarea unei acțiuni pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic presupune, de cele mai multe ori, efectuarea unei expertize în specialitatea topografie, în cadrul căreia să fie individualizate terenurile în raport de actele de proprietate ale promitenților, expertiză care trebuie avizată de OCPI în conformitate cu art. 336, alin. 3 C. pr. civ., rap. la art. 1 din Regulamentul privind avizarea tehnică a expertizelor judiciare efectuate de experții judiciari în specializarea topografie, cadastru și geodezie, aprobat prin Ordinul MJ nr. 1882/2011, iar potrivit art. 56, alin. 2 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, hotărârea pentru pronunțarea unei hotărâri care țin loc de act autentic se comunică din oficiu Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Or, aceste operațiuni nu ar fi posibile cât timp terenul promis la schimb de către reclamant prin convenție nu poate fi individualizat prin dimensiuni și vecinătăți pe fiecare latură în perimetrul celor 16.642 m.p. din sola 39, parcela 27.

Drept urmare, apreciind că nu sunt îndeplinite condițiile de validitate cu privire la obiect pentru a face posibilă pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract autentic de schimb, instanța de apel a făcut o corectă interpretare și aplicare a art. 948, pct.3 C. civ. de la 1864.

Referitor la motivul de apel legat de incidența Legii nr. 17/2014, Curtea nu a împărtășit însă opinia primei instanțe și instanței de apel în sensul că acest act normativ își găsește aplicabilitatea în situația încheierii unei promisiuni bilaterale de schimb.

Astfel, din chiar titlul Legii nr. 17/2014 (lege privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan) rezultă că aceasta este un act normativ cu caracter special al cărei domeniu de reglementare este reprezentat de operațiunile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Potrivit art. 4, alin. 1 din actul normativ menționat, „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”, iar în

conformitate cu art. 5, alin. 1, „ 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 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară”.

Textele de lege invocate subliniază, așadar, că este vorba numai de înstrăinările, prin vânzare, iar nu în alt mod, care trebuie să se supună condiției respectării dreptului de preemțiune. Dispoziția, fiind una specială în raport cu prevederile de drept comun cuprinse în Codul civil, nu se poate aplica și în cazul contractului de schimb în virtutea art. 1409 din C. civ. de la 1864, acest articol având în vedere doar regulile prescrise pentru vânzare din respectivul cod, iar nu din legi speciale intrate în vigoare ulterior adoptării acestuia.

De altfel, întreaga procedură reglementată de Legea nr. 17/2014 cu privire la dreptul de preemțiune este în strânsă legătură cu prețul (oferta de vânzare la un anumit preț, publicitatea acesteia, cu indicarea prețului, egalizarea prețului prin acceptarea preemtorilor), element care este de esența unui contract de vânzare-cumpărare. Sub acest aspect, trebuie menționat și faptul că un contract de schimb nu se încheie tot timpul în considerarea prețului, aspect deosebit de important în cazul vânzării-cumpărării, de cele mai multe ori schimbul fiind realizat în considerarea caracteristicilor bunului care urmează a fi primit la schimb, astfel că, din acest punct de vedere, promitenților coschimbași nu li s-ar putea impune respectarea dreptului de preemțiune prin acceptarea unei anumite oferte de preț.

Drept urmare, Curtea apreciază că respectarea dreptului de preemțiune conform prevederilor Legii nr. 17/2014 nu era o condiție de admisibilitate a acțiunii de față pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de schimb.

Având, însă, în vedere că nu este îndeplinită cerința cu privire la existența unui obiect determinat al convenției, soluțiile de respingere a acțiunii și de respingere a apelului sunt corecte, astfel că nu se impune casarea deciziei atacate.

Pentru considerentele expuse anterior, Curtea, în temeiul art. 496 C. pr. civ., a respins ca nefondat recursul declarat.

(Decizia nr. 916/08 Octombrie 2019 – Secția I civilă)

2. Contracte. Calificarea convenției părților. Contract de intermediere

Obligația identificării unui terț în vederea încheierii unei convenții de vânzare a unui bun corespunde întrutotul obligației ce incumbă intermediarului într-un contract de intermediere, definit de art. 2096 C. civ. drept „ contractul prin care intermediarul se obligă față de client să îl pună în legătură cu un terț în vederea încheierii unui contract”.

În aceste condiții, față de mențiunea reclamantului din cuprinsul cererii de chemare în judecată în sensul că obiectul convenției a constat în procurarea de către pârât a unui autoturism în schimbul sumei de 5.000 de euro și având în vedere că înscrisurile depuse confirmă că, ulterior, urmare a demersurilor pârâtului, între reclamant și numitul S.S. s-a încheiat contractul de cesiune cu privire la un autoturism marca AUDI Break, înmatriculat în prezent pe numele reclamantului, convenția părților trebuie calificată drept un contract de intermediere.

Prin sentința civilă nr. 2184 din 08.05.2018, pronunțată de Judecătoria Slatina s-a respins capătul de cerere privind rezoluțiunea convenției verbale, formulat de către reclamant C.V., în contradictoriu cu pârâtul D.C., ca neîntemeiat.

S-a admis în parte excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului, invocată de către pârât.

S-a respins capătul doi de cerere privind repunerea părților în situația anterioară (obligarea pârâtului la restituirea sumei de 5000 euro) formulat de reclamant în contradictoriu cu pârâtul, ca fiind introdus împotriva unei persoane lipsite calitate procesuală pasivă.

A fost obligat reclamantul la plata către pârât a sumei de 1250 lei, reprezentând cheltuieli de judecată.

S-a dispus darea în debit a reclamantului cu suma de 1491 lei reprezentând taxă de timbru și achitarea de către reclamant a acesteia în 10 rate egale, în cuantum de 149,1 lei lunar, plata urmând a fi tăcută lunar între 25-30 ale fiecărei luni, începând cu luna martie 2018.

Împotriva sentinței a declarat apel apelantul reclamant C.V., prin care a solicitat admiterea apelului, anularea sentinței și trimiterea cauzei spre rejudecare.

Prin decizia civilă nr. 1037/29.11.2018, Tribunalul Olt a respins ca nefondat apelul declarat de apelantul reclamant C.V. în contradictoriu cu intimatul pârât D.C. împotriva sentinței civile nr. 2184/08.05.2018 pronunțată de Judecătoria Slatina și a fost obligat apelantul reclamant la plata către intimatul pârât a sumei de 800 lei cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu de avocat redus.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a respins critica apelantului referitoare la

Contrar celor susținute de apelant, în cauză nu a putut fi primită critica privind nepronunțarea instanței de fond asupra cererii cu care a fost investită de reclamant.

În acest sens, tribunalul a reținut că articolul 397 alin. 1 C. pr. civ. reflectă unul dintre principiile fundamentale ale procesului civil, respectiv principiul disponibilității, consacrat *expressis verbis* de art. 9 C. pr. civ.. Norma în discuție este formulată în termeni similari celor în care este redactat și art. 22 alin. (6) C. pr. civ., impunând judecătorului să respecte și să dea eficiență dreptului de dispoziție al părților. Astfel, judecătorul are obligația să se pronunțe asupra a tot ceea ce s-a cerut, fără a depăși limitele investiției, în afara de cazurile în care legea ar dispune altfel.

Transpunând aceste chestiuni legale speței de față, tribunalul a constatat că prin cererea formulată la data de 06.09.2017, reclamantul a solicitat anularea convenției dintre părți și repunerea părților în situația anterioară, în sensul obligării pârâtului să restituie suma de 5000 euro, înmănată de reclamant în vederea achiziționării unui autoturism.

Ca temei de drept, reclamantul a invocat dispozițiile art. 1350 C. civ., care reglementează răspunderea contractuală.

Răspunzând adresei emisă de instanța de fond în procedura de verificare și regularizare a cererii, prin cererea formulată la data de 26.09.2017, reclamantul a arătat că obiectul acțiunii îl constituie rezoluțiunea convenției în discuție și restituirea banilor remiși pârâtului pentru achiziționarea autoturismului.

În plus, la termenele din data de 18.01.2018 și din data de 20.02.2018, potrivit celor consemnate în cuprinsul încheierilor de ședință pronunțate cu acele ocazii, reclamantul, prin reprezentantul său convențional avocat, a indicat același obiect, rezoluțiunea convenției.

Astfel fiind, instanța de apel a considerat că, în mod nefondat, a susținut apelantul că instanța de fond a schimbat obiectul cererii de chemare în judecată din anulare act juridic în rezoluțiune, atât timp cât, în respectarea textelor legale amintite anterior, instanța de fond a soluționat tocmai obiectul precizat de reclamant atât prin cerere scrisă, cât și oral, la două termene de judecată.

A fost apreciat ca nefondat și cel de-al doilea motiv de apel, referitor la greșita calificare a actului juridic încheiat de părți.

Sub acest aspect, Tribunalul a reținut că obiectul contractului de intermediere este reprezentat de operațiunea juridică de intermediere. Sub aspectul naturii obligaționale a activității de intermediere, obligația asumată de către intermediar este aceea de a pune în legătură cealaltă parte din contractul de intermediere, clientul, cu un terț în vederea încheierii

unui contract. Codul civil nu desemnează vreo categorie specială de contracte ce pot fi încheiate în urma activității de intermediere, rezultând o libertate absolută cu privire la desemnarea contractelor ce pot fi intermediare, cu respectarea bineînțeles a condițiilor de validitate a acestora.

Codul civil condiționează nașterea unor raporturi juridice obligaționale stabilite printr-un contract dintre două părți, de nașterea unor raporturi obligaționale străine, în care doar una dintre părțile contractului inițial, clientul, se obligă din nou, în fața unui terț.

Or, astfel cum corect a reținut și instanța de fond, obligațiile contractuale asumate de pârât au constat doar în identificarea unei terțe persoane și punerea acesteia în legătură cu reclamantul, în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a unui autoturism.

Contrar celor susținute de către reclamant, probele de la dosar nu au confirmat alegațiile reclamantului referitoare la asumarea de către pârât a obligației de identificare a unui proprietar al unui autoturism cu anumite caracteristici tehnice și aflat într-o anumită stare de funcționare.

Astfel fiind, în lipsa unei stipulații contractuale exprese, obligațiile pârâtului sunt obligații de rezultat, considerându-se executate la momentul în care, între terțul identificat de către pârât și reclamant s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a unui autoturism folosit.

Atât timp cât reclamantul a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu terțul identificat de către pârât, în mod corect instanța de fond a constatat că acesta din urmă și-a îndeplinit obligația asumată față de cel dintâi.

Raportat la aceste considerente, în temeiul art. 480 alin. 1 C. pr. civ., tribunalul a respins apelul declarat de apelantul reclamant ca nefondat.

În temeiul art. 453 raportat la art. 451 alin. 1 și 2 C. pr. civ., tribunalul a obligat pe apelant să plătească intimatului suma de 800 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei decizii, în termen legal, a declarat recurs reclamantul C.V., criticând-o pentru nelegalitate.

În motivarea recursului, reclamantul a susținut că soluția instanței de apel este nelegală, întrucât instanța a schimbat obiectul cererii de chemare în judecată, ceea ce echivalează cu o nepronunțare asupra fondului cauzei.

În acest sens, recurentul a arătat că a formulat cerere de anulare a convenției intervenite între el și parat, invocând dispozițiile art. 1350 c civil, dar că instanța de fond a analizat cererea sub aspectul îndeplinirii condițiilor privind rezoluțiunea convenției, fără a fi investita cu un astfel de petit.

Drept urmare, a criticat și motivarea hotărârii instanței de apel prin care s-a reținut faptul ca si-ar fi modificat obiectul acțiunii, susținând că, dacă acest lucru s-ar fi făcut, instanța de fond ar fi pus în discuția părților cererea de modificare a acțiunii, ceea ce nu s-a întâmplat.

În aceste condiții, a considerat că instanța de apel trebuia să verifice obiectul cauzei cu care a fost investita și dacă s-a modificat obiectul acesteia în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

Prin cel de-al doilea motiv de recurs invocat, s-a susținut că instanța a calificat greșit convenția intervenită între recurentul-reclamant și intimat ca fiind un contract de intermediere, aspect pe care l-a invocat și la instanța de apel, aceasta din urmă considerând ca este corecta calificarea data de instanța de fond.

Sub acest aspect, recurentul a arătat că, potrivit art. 2096 C. civ., intermedierea este un contract prin care intermediarul se obligă față de client să îl pună în legătura cu un terț, în vederea încheierii unui contract, din punctul său de vedere atât terțul, cât și obiectul contractului fiind determinate.

A precizat că, în speța de față, terțul nu era o persoană cunoscută, intimatul putând să încheie contractul cu orice persoană, iar obiectul contractului era doar determinabil în sensul că acesta să fie în valoare de 5000 euro.

De asemenea, recurentul a menționat că nu a încheiat în mod direct contractul, iar intimatul a făcut și operațiunea de transport a mașinii, fapt recunoscut de către acesta, ceea ce,

În opinia sa, înseamnă ca actul de vânzare cumpărare s-a încheiat între vânzător și intimat, neexistând posibilitatea deplasării în acele condiții cu autoturismul dintr-o țară în alta, mai ales că intimatul nu a făcut dovada existenței vreunei procuri cu care să se poată deplasa.

Drept urmare, a susținut că aceste operațiuni, depășind obligațiile stabilite prin art. 2096 C. civ. în sarcina intermediarului, convenția nu poate fi calificată ca fiind un contract de intermediere.

Totodată, a apreciat că, în aceste condiții, nu se poate vorbi de faptul ca intimatul avea doar obligația de diligență, așa cum a arătat instanța, în sensul de a face doar legătura recurentului cu terțul, ci este vorba chiar de o obligație care trebuia să îndeplinească toate exigentele privind calitatea bunului achiziționat, negocierea nepurtându-se între recurent și terț, ci între intimat și vânzător, intimatul asumându-și răspunderea în ceea ce privește starea bunului.

A menționat și faptul că suma de 5000 euro pe care i-a dat-o intimatului este recunoscută de către intimat prin declarațiile date la parchet.

În ceea ce privește fondul cauzei, recurentul a solicitat să se observe că s-a cerut anularea convenției determinate de faptul că autoturismul prezenta vicii care îl făceau impropriu utilizării normale și că, potrivit art. 1350 alin. 1 C. civ., orice persoană trebuie să își execute obligațiile pe care le-a contractat, fiind răspunzătoare, potrivit alin. 2, pentru prejudiciul provocat celeilalte părți, atunci când, fără justificare, nu își îndeplinește aceasta îndatorire.

A apreciat că, în cazul de față, este vorba de o executare necorespunzătoare a obligației, deoarece înțelegerea prevedea achiziționarea unui autoturism care să poată fi utilizat în condiții de siguranță, iar viciile pe care le-a prezentat face imposibilă utilizarea acestuia, imposibilitatea utilizării autoturismului conducând practic la a considera că nu a fost executată obligația asumată prin convenție, astfel încât se poate vorbi de aplicabilitatea art. 1350 c. civil.

Referitor la susținerea intimatului din întâmpinarea depusă la dosar, prin care a încercat să arate faptul că autoturismul nu poate fi folosit datorită unui accident pe care l-a suferit fiul recurentului și nu datorită viciilor pe care le-a prezentat acesta, s-a solicitat să se observe că defecțiunile suferite nu au fost de natură să facă imposibilă folosirea autoturismului, ci numai dacă acestea au existat în momentul achiziționării.

Față de motivele invocate, au solicitat admiterea recursului formulat.

Examinând decizia atacată, prin prisma criticilor formulate, Curtea a apreciat recursul este nefondat, având în vedere următoarele considerente:

În ceea ce privește critica referitoare la schimbarea de către instanța de apel a obiectului cererii deduse judecării, Curtea a constatat că, în procedura regularizării cererii de chemare în judecată parcursă la prima instanță, reclamantul a precizat expres, prin notele depuse la data de 25.09.2017 la Judecătoria Slatina, că obiectul acțiunii îl constituie rezoluțiunea convenției încheiate de părți, iar nu anularea acesteia, solicitându-se și restituirea sumei înmânate părâtului pentru achiziționarea unui autoturism, sens în care s-au invocat în drept disp. art. 1350 C. civ.

Potrivit art. 204, alin. 1 C. pr. civ., „Reclamantul poate să își modifice cererea și să propună noi dovezi, sub sancțiunea decăderii, numai până la primul termen la care acesta este legal citat. În acest caz, instanța dispune amânarea pricinii și comunicarea cererii modificate părâtului, în vederea formulării întâmpinării, care, sub sancțiunea decăderii, va fi depusă cu cel puțin 10 zile înaintea termenului fixat, urmând a fi cercetată de reclamant la dosarul cauzei”.

În speță, chiar dacă prin cererea introductivă din 06.09.2017 reclamantul a solicitat anularea convenției încheiate cu părâtul cu privire la procurarea unui autoturism, pe considerentul că acest autoturism prezenta vicii care-l fac impropriu utilizării normale, prin precizarea depusă la 25.09.2017, urmare a solicitării instanței de complinire a lipsurilor cererii, inclusiv sub aspectul indicării obiectului acesteia, reclamantul a arătat clar că solicită rezoluțiunea contractului încheiat. Aceasta, chiar dacă ar fi calificată ca o modificare a cererii introductive sub aspectul obiectului, iar nu ca o simplă cerere de înlăturarea a neregularităților