

# I. JURISPRUDENȚĂ

## A. DREPT CIVIL ȘI DREPT PROCESUAL CIVIL

### 1. Revendicare imobiliară. Efectele rezoluțiunii contractului de întreținere. Constituirea dreptului de superficie. Aplicarea în timp a dispozițiilor noului Cod civil

**Real estate recovery. Effects of the termination of the maintenance contract. Creation of the superficies right. The application in time of the provisions of the New Civil Code**

#### **Abstract**

*Further to the termination of the maintenance contract, it is dissolved retroactively meaning that said contract is deemed to have never been concluded. The contract will cease to exist and its clauses will be deprived of any effects from dissolution. Consequently, the maintenance operator, who had acquired the right of ownership over the land through the canceled maintenance contract, is deemed to have never been the owner of the land on which it built the new constructions, but it is a good-faith builder but on the land owned by another person. The land owner becomes also the owner of the new constructions pursuant to Art. 494 of the Civil Code 1864, because the new constructions were erected by good faith maintenance operators. At the same time, the law set forth the compensation received by the good-faith contractor who does not keep possession of the constructions erected and the land owner has the obligation to pay either the price of materials and the work to erect the constructions or the countervalue of the rise of the fund value.*

*The superficies right was not regulated by the previous Civil Code and was admitted in the caselaw as an objection to the rule set by Art. 492 of the Civil Code This is a dismemberment of the ownership right consisting in the ownership right of a person over the constructions, plantations or other works located on a plot of land owned by another person, over which the superficies titleholder has a right of use. The superficies right could be acquired by way of the parties' convention, legacy, usucapio or by law. A court decision may not serve for creating a superficies right but only to state based on evidence if it was created before through the modalities described. The right of superficies is regulated by the current Civil Code by Art. 693-702, but pursuant to Art. 68 of Law 71/2011 only the superficies rights created after its coming into effect are governed by the provisions of the Civil Code of 2009.*

#### **Rezumat**

*Ca efect al rezoluțiunii contractului de întreținere acesta este desființat retroactiv, ceea ce înseamnă că acel contract se consideră că nu a fost niciodată încheiat. Contractul va înceta să mai existe, clauzele acestuia urmând a fi lipsite, din momentul desființării, de*

*orice fel de efecte. Pe cale de consecință, se consideră că întreținătorul, care dobândise dreptul de proprietate asupra terenului prin contractul de întreținere desființat, nu a fost niciodată proprietar al terenului pe care a edificat construcțiile noi, ci este un constructor de bună credință, dar pe terenul proprietatea altei persoane. Proprietarul terenului devine și proprietarul construcțiilor noi în temeiul art. 494 C. civ. 1864, întrucât construcțiile noi au fost ridicate de întreținători cu bună credință. Totodată, legiuitorul a prevăzut și compensația pe care o primește constructorul de bună-credință care nu păstrează posesia construcțiilor edificate, proprietarul terenului având obligația de a plăti fie prețul materialelor și al muncii pentru ridicarea construcțiilor, fie contravaloarea creșterii valorii fondului.*

*Dreptul de superficie nu era reglementat de vechiul Cod civil, el fiind recunoscut în jurisprudență ca o excepție de la regula instituită de art. 492 C. civ. Acesta este un dezmembrământ al dreptului de proprietate ce constă în dreptul de proprietate pe care o persoană îl are asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren proprietatea unei alte persoane, asupra căreia superficiarul are un drept de folosință. Dreptul de superficie se putea dobândi prin convenția părților, prin legat, uzucapiune sau prin lege. Prin hotărâre judecătorească nu se poate constitui un drept de superficie, ci doar se poate stabili pe bază de probe dacă acesta a fost constituit anterior prin modalitățile expuse. Dreptul de superficie este reglementat de actualul Cod civil de art. 693-702, însă, potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011 sunt supuse prevederilor Codul civil din 2009 numai drepturile de superficie constituite după intrarea lui în vigoare.*

- Codul civil din 2009: art. 6 alin. (2), art. 563 alin. (1)
- Codul civil din 1864: art. 492, art. 1019, art. 1.020, art. 1.021
- Legea nr. 71/2011: art. 68

(Curtea de Apel Suceava, Secția I civilă, decizia civilă nr. 327 din 1 octombrie 2019, trimisă, în rezumat și cu comentariu, de **judcător Ștefania Fulga Anton**)

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătorei Săveni reclamanții au solicitat obligarea pârâților să predea în deplină proprietate și liniștită posesie imobilele construcții și terenul aferent, în suprafață de 1054 m.p. curte și grădină, obligarea pârâților la plata sumei de 4.200 lei reprezentând lipsa de folosință pe ultimii trei ani atât cu privire la construcții, cât și cu privire la teren, reprezentând 200 lei lunar până la predarea bunurilor și cheltuieli de judecată.

Pe cale de cerere reconvențională, pârâții au solicitat în temeiul art. 492 C. civ. 1864, constituirea unui drept de superficie pentru suprafața de teren de 1054 m.p. pe care se află construcțiile proprietatea lor, constând în imobil casă de locuit, compus din 4 încăperi, grajd și garaj, pe durata existenței construcțiilor.

Prin sentința civilă nr. 448 din 04.07.2018, pronunțată de Judecătoria Săveni, a fost respinsă ca nefondată acțiunea civilă pentru revendicare imobiliară și daune, a fost admisă cererea reconvențională formulată de pârâți, constituindu-se în favoarea acestora un drept de superficie cu privire la suprafața de 1054 m.p. teren pe toată durata existenței construcțiilor proprietatea acestora.

Prin decizia civilă nr. 135 din 25 februarie 2019, Tribunalul Botoșani a admis apelul formulat de apelanții reclamanți împotriva sentinței civile nr. 448 din 04.07.2018 a Judecătorei Săveni, pe care a modificat-o în tot în sensul admiterii cererii principale și respingerii, ca nefondată, a cererii reconvenționale, dispunând pe cale de consecință

obligarea părților să lase reclamanților în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 1054 m.p. precum și imobilele construcții amplasate pe teren și obligarea părților la plata sumei de 4200 lei către reclamanți, reprezentând contravaloare lipsă folosință.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs părții criticând hotărârea instanței de apel pentru motive de nelegalitate.

**Analizând recursul în raport de motivul de casare invocat, conform art. 499 C. pr. civ., Curtea a reținut că acesta este nefondat**, pentru următoarele considerente:

Cererea de recurs este formulată împotriva deciziei date în apel, în consecință motivele de casare trebuie să se încadreze în cele strict reglementate de art. 488 pct. 1-8 C. pr. civ., care sunt doar motive de nelegalitate. Conform art. 483 alin. (3) și (4) C. pr. civ., recursul urmărește să supună instanței de recurs examinarea, în condițiile legii, a conformității hotărârii atacate cu regulile de drept aplicabile. Cu alte cuvinte, instanța de recurs poate doar să verifice dacă dispozițiile legale au fost aplicate corect la situația de fapt care a fost stabilită de instanțele de fond (prin sentința primei instanțe și decizia instanței de apel), fără a se putea stabili o altă situație de fapt.

Recurenții au invocat motivul de casare reglementat de art. 488 alin. (1) pct. 8 C. pr. civ. potrivit căruia se poate cere casarea unei hotărâri când a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Recurenții invocă aplicarea greșită de către instanța de apel a prevederilor art. 492 (art. 693 C. civ.), art. 494 C. civ. 1864, art. 1.020-1.021 C. civ. 1864, art. 555, art. 563, art. 566 C. civ. raportate la art. 535 C. civ., art. 1 din Protocolul adițional la CEDO.

Astfel cum s-a arătat, în recurs se poate analiza doar legalitatea deciziei din apel, faptele, astfel cum au fost determinate de instanțele de fond, fiind câștigate cauzei, în recurs neputând să se reanalizeze probatoriul administrat și să se stabilească o altă situație de fapt, ci doar se verifică dacă normele de drept au fost corect aplicate la aceste fapte.

În speță, prima instanță a reținut, ca situație de fapt, că între părți s-a încheiat contractul de întreținere autentificat, prin care reclamanții părți au înstrăinat către fiul lor, părât reclamant în cauză, terenul revendicat, de 1054 m.p., casa și grajdul edificate pe acest teren. Ulterior încheierii contractului, părâtul ar fi edificat construcții noi pe terenul revendicat, rămânând foarte puțin din vechea casă, au fost dărâmate și refăcute din temelii anexe precum beci, garaj, fântână, împrejmuire. Deși s-a contestat prin cererea de apel, această situație de fapt nu a fost modificată prin decizia din apel, prin care s-a reținut că la momentul construirii imobilelor în privința cărora s-a solicitat să se constate un drept de suprafață, anii 2006-2010, părții-reclamanți erau proprietarii terenului în baza contractul de întreținere și prin urmare au ridicat construcția cu bună credință, în calitate de proprietari ai terenului. Totodată, s-a reținut că prin sentința civilă nr. 468/08.06.2010 a Judecătoria Săveni, definitivă prin nerecurare, contractul a fost rezolvit, părții fiind de bună credință până la promovarea acțiunii de rezoluțiune a contractului.

În ceea ce privește acțiunea în revendicare, recurenții susțin că s-au aplicat greșit dispozițiile care o reglementează întrucât construcțiile pe care le revendică reclamanții nu mai există, ei edificând construcții noi pe teren după încheierea contractului de întreținere, asupra căreia justifică un drept de proprietate.

Astfel, se reține că potrivit dispozițiilor art. 563 alin. (1) C. civ. nou proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la o altă persoană care îl deține fără drept. El are, de asemenea, dreptul la despăgubiri, dacă este cazul. Recurenții susțin că

instanța de apel ar fi aplicat greșit acest text de lege pentru că, pentru a se putea revendica un bun acesta trebuie să existe făcând trimitere la prevederile art. 535 C. civ. nou potrivit cărora sunt bunuri lucrurile, corporale sau necorporale, care constituie obiectul unui drept patrimonial.

Curtea nu poate reține aplicarea greșită de către instanța de apel a acestor texte legale, întrucât, în speță, instanțele de fond au stabilit că pe terenul revendicat s-au ridicat de către pârâțul reclamant construcții noi în perioada în care acesta era și proprietar al terenului în temeiul contractului de întreținere, bunuri care există în materialitatea lor, fiind identificate prin rapoartele de expertiză efectuate în cauză. În privința acestora pârâții reclamantii au pretins că au un drept de proprietate și că ar fi dobândit un drept de suprafață asupra terenului pe care au fost ridicate.

Într-o acțiune în revendicare trebuie stabilit în primul rând dacă reclamantul care pretinde posesia imobilului are calitatea de proprietar. Instanța de apel a reținut că reclamantii pârâți sunt proprietari ai terenului revendicat, acesta revenind în proprietatea lor ca urmare a rezoluției contractului de întreținere. Referitor la construcțiile noi, instanța de apel a reținut că aceștia au devenit proprietari prin accesiunea imobiliară, în raport de prevederile art. 492 C. civ. 1864 potrivit cărora orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui, până ce se dovedește din contra.

În ceea ce privește accesiunea imobiliară, față de perioada edificării construcțiilor noi reținută de instanța de apel, în speță nu sunt aplicabile dispozițiile noului Cod civil, care a intrat în vigoare la 1.10.2011, conform art. 220 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, invocate de recurenți, ci dispozițiile vechiului Cod civil, conform art. 6 alin. (2) C. civ. Pârâțul recurent apreciază că el ar fi devenit proprietar prin construire, având autorizație de construire și fiind proprietar al terenului în perioada edificării acestora. Acesta ignoră însă efectele rezoluției contractului de întreținere dispusă prin sentința civilă nr. 468/08.06.2010 a Judecătorei Săveni. În raport de data la care contractul de întreținere a fost încheiat și ulterior rezolvit, sunt aplicabile dispozițiile vechiului Cod civil, în temeiul art. 6 alin. (2) C. civ., și anume:

„Art. 1.019 – Condiția rezolutorie este aceea care supune desființarea obligației la un eveniment viitor și necert.

Ea nu suspendă executarea obligației, ci numai obligă pe creditor a restitui ceea ce a primit, în caz de neîndeplinire a evenimentului prevăzut în condiție.

Art. 1.020 – Condiția rezolutorie este subînțeleasă totdeauna în contractele sinalagmatice, în caz când una din părți nu îndeplinește angajamentul său

Art. 1.021 – Într-acest caz, contractul nu este desființat de drept. Partea în privința căreia angajamentul nu s-a executat are alegerea sau să silească pe cealaltă a executa convenția, când este posibil, sau să-i ceară desființarea, cu daune-interese. Desființarea trebuie să se ceară înaintea justiției, care, după circumstanțe, poate acorda un termen părții acționate”.

Primul efect al rezoluției este *desființarea* retroactivă a contractului, ceea ce înseamnă că acel contract se consideră că nu a fost niciodată încheiat. Contractul va înceta să mai existe, clauzele acestuia urmând a fi lipsite, din momentul desființării, de orice fel de efecte. Pe cale de consecință, se consideră că pârâțul reclamant nu a fost niciodată proprietar al terenului pe care a edificat construcțiile noi, ci este un constructor de bună credință dar pe terenul proprietatea altei persoane.

Proprietarul terenului devine și proprietarul construcțiilor noi, devenind aplicabile prevederile art. 494 C. civ. 1864, aplicate corect de către instanța de apel. Astfel, acesta prevede că dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice însă, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului. Prin urmare, cum construcțiile noi au fost ridicate de pârât cu bună credință pe terenul proprietatea reclamanților pârâți, aceștia au devenit proprietari ai noilor construcții în temeiul accesiunii imobiliare. Trebuie avut în vedere faptul că legiuitorul a prevăzut și compensația pe care o primește constructorul de bună-credință care nu păstrează posesia construcțiilor edificate, proprietarul terenului având obligația de a plăti fie prețul materialelor și al muncii pentru ridicarea construcțiilor, fie contravaloarea creșterii valorii fondului.

În raport de cele reținute, Curtea reține că sunt neîntemeiate și criticile recurenților privind aplicarea eronată de către instanța de apel a dispozițiilor care reglementează efectele rezoluțiunii contractului.

Referitor la proba titlului de proprietate pentru reclamant, calitatea terenului de bun propriu al reclamantei, criticile sunt de netemeinicie, tinzându-se la stabilirea unei alte situații de fapt decât cea reținută de instanțele de fond.

În ceea ce privește constituirea unui drept de superficie, recurenții susțin că sunt aplicabile prevederile noului Cod civil. Dreptul de superficie nu era reglementat de vechiul Cod civil, el fiind recunoscut în jurisprudență ca o excepție de la regula instituită de art. 492 C. civ. citat mai sus. Acesta este un dezmembrământ al dreptului de proprietate ce constă în dreptul de proprietate pe care o persoană îl are asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren proprietatea unei alte persoane, asupra căreia superficialul are un drept de folosință. Dreptul de superficie se putea dobândi prin convenția părților, prin legat, uzucapiune sau prin lege, astfel cum corect a motivat și instanța de apel. Recurentul susține că a dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor în anii 2009/2010 prin construire. În raport de aceste date, nu se poate susține că dreptul de superficie a fost dobândit ulterior, după data de 1.10.2011 când a intrat în vigoare noul Cod civil, atât timp cât nu se invocă o convenție încheiată după această dată prin care să fie constituit. Potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011 sunt supuse prevederilor Codului civil din 2009 numai dreptul de superficie constituit după intrarea lui în vigoare

Art. 6 alin. (5) C. civ. invocate de recurenți prevede că dispozițiile legii noi se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare. Raportat la situația de fapt stabilită în cauză, nu se poate reține că dreptul de superficie pretins ar fi fost constituit printr-un act încheiat după intrarea în vigoare a noului Cod civil, printr-un fapt produs ori săvârșit după data de 1.10.2011, sau dintr-o situație juridică născută după această dată. Astfel cum s-a reținut, încheierea contractului de întreținere, desființarea acestuia cu efect retroactiv, ridicarea construcțiilor noi, se situează în perioada anterioară datei de 1.10.2011. Pe cale de consecință, în speță nu sunt aplicabile prevederile art. 693-702 C. civ. invocate de recurenți.

În cauză nu s-a stabilit că reclamanții au făcut dovada dobândirii dreptului de suprafață prin convenție, uzucapiune, lege, stabilirea situației de fapt fiind atributul instanțelor de fond. Prin hotărâre judecătorească nu se poate constitui un drept de suprafață, ci doar se poate stabili pe bază de probe dacă acesta a fost constituit anterior prin modalitățile expuse anterior, niciuna din acestea nefiind indicate de prima instanță care a admis cererea reconvențională, soluție schimbată în mod corect de către instanța de apel.

Recurenții nu au argumentat cum au fost încălcate prevederile art. 1 din Protocolul 1 la CEDO, argumentând doar că ingerința în dreptul de proprietate al reclamatei pârâte asupra terenului prin recunoașterea dreptului lor de suprafață ar fi prevăzută de lege și că este necesară într-o societate democratică, făcându-se trimitere însă în mod eronat la prevederile noului Cod civil.

Constatând că nu este incident în cauză motivul de nelegalitate prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. pr. civ., invocat de recurenți, văzând și dispozițiile art. 496 alin. (1) C. pr. civ., Curtea va respinge recursul ca nefondat.

## Comentariu

Speța pune în discuție efectele rezoluțiunii unui contract de întreținere, încheiat înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, în special asupra construcțiilor noi edificate de întreținători în perioada în care contractul de întreținere era în vigoare, conform autorizației de construire obținute când aceștia erau proprietari ai terenului. Într-o astfel de situație, ca efect al rezoluțiunii, contractul este *desființat* retroactiv, se consideră că nu a fost niciodată încheiat, astfel cum rezultă din prevederile art. 1.019 C. civ. 1864. Pe cale de consecință, se consideră că cel care a avut calitatea de întreținător nu a fost niciodată proprietar al terenului pe care a edificat construcțiile noi, ci este un constructor de bună credință dar pe terenul proprietatea altei persoane. Același efect principal al rezoluțiunii este reglementat și de noul Cod civil, potrivit art. 1.554 alin. (1) contractul desființat prin rezoluțiune se consideră că nu a fost niciodată încheiat iar, dacă prin lege nu se prevede altfel, fiecare parte este ținută, în acest caz, să restituie celeilalte părți prestațiile primite. Contractul de întreținere, care nu era prevăzut de vechiul Cod civil, fiind considerat un contract nenumit în jurisprudența și doctrina juridică, a fost reglementat de actualul Cod civil, în art. 2.254-2.263. Pentru cazul în care se dispune rezoluțiunea contractului pentru imposibilitatea de executare a contractului în condiții conforme bunelor moravuri, din cauza comportamentului celeilalte părți, sau pentru neexecutarea fără justificare a obligației de întreținere, se prevede o singură derogare de la prevederile art. 1.554 alin. (1), și anume, conform art. 2.263 alin. (5), debitorul în culpă nu poate obține restituirea prestațiilor de întreținere deja executate. Prin urmare bunurile dobândite prin contractul de întreținere trebuie restituite.

Proprietarul terenului devine și proprietarul construcțiilor noi, devenind aplicabile prevederile art. 494 C. civ. din 1864. Astfel, acesta prevede că dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul, sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice însă, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului. Prin

urmare, cum construcțiile noi au fost ridicate de pârâți cu bună credință pe terenul proprietatea reclamanților, aceștia din urmă au devenit proprietari ai noilor construcții în temeiul accesii imobiliare. Conform dispozițiilor legale citate constructorul de bună-credință, care nu păstrează posesia construcțiilor edificate, va fi compensat, proprietarul terenului având obligația de a plăti fie prețul materialelor și a muncii pentru ridicarea construcțiilor, fie contravaloarea creșterii valorii fondului. Și noul Cod civil reglementează situația constructorului de bună credință pe terenul altei persoane, oferind însă și o soluție nouă, alternativă la cea prevăzută de art. 494 C. civ. 1864, și anume ca proprietarul terenului să ceară instanței obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat (art. 581).

În ceea ce privește constituirea unui drept de superficie, recurenții au susținut că sunt aplicabile prevederile noului Cod civil. Dreptul de superficie nu era reglementat de vechiul Cod civil, el fiind recunoscut în jurisprudență ca o excepție de la regula instituită de art. 492 C. civ. citat mai sus. Acesta este un dezmembrământ al dreptului de proprietate ce constă în dreptul de proprietate pe care o persoană îl are asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren proprietatea unei alte persoane, asupra căreia superficialarul are un drept de folosință. Dreptul de superficie se putea dobândi prin convenția părților, prin legat, uzucapiune sau prin lege. În speța pârâții recurenți au susținut că au dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor în anii 2009/2010 prin construire. În raport de aceste date, nu se poate susține că dreptul de superficie a fost dobândit ulterior, după data de 1.10.2011, când a intrat în vigoare noul Cod civil, atât timp cât nu s-a invocat o convenție încheiată după această dată prin care să fie constituit. Potrivit art. 68 din Legea nr. 71/2011 sunt supuse prevederilor Codul civil din 2009 numai drepturile de superficie constituite după intrarea lui în vigoare.

În cauză nu s-a stabilit că reclamanții au făcut dovada dobândirii dreptului de superficie prin convenție, uzucapiune, lege, stabilirea situației de fapt fiind atributul instanțelor de fond. Prin hotărâre judecătorească nu se poate constitui un drept de superficie ci doar se poate stabili pe bază de probe dacă acesta a fost constituit anterior prin modalitățile expuse anterior, niciuna din acestea nefiind indicate de prima instanță care a admis cererea reconvențională, soluție schimbată în mod corect de către instanța de apel și menținută în recurs.

Recurenții au susținut că dreptul de superficie ar fi fost dobândit conform art. 693 alin. (3) C. civ. care prevede că superficia se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei. În decizie s-a argumentat de ce nu sunt aplicabile prevederile noului Cod civil, nefiind necesar să se analizeze incidența textului legal invocat. Trebuie însă subliniat faptul că, în ipoteza în care ar fi fost aplicabil, cele două modalități de constituire a dreptului de superficie, reglementate de art. 693 alin. (3), nu ar fi fost incidente, pentru că în speță s-a încheiat un singur contract prin care s-a transmis proprietatea asupra terenului și construcțiilor existente la acel moment, apoi s-au edificat construcții noi, autorul lucrării fiind în perioada construirii și proprietarul terenului, nefiind transmise la momentul încheierii contractului, separat, la două persoane diferite, dreptul de proprietate asupra terenului și dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

## 2. Hotărâre care să țină loc de act autentic. Analiza îndeplinirii condiției privind existența unui refuz nejustificat al părților de a încheia contractul promis direct în apel. Consecințe în plan procesual

**Decision in lieu of authentic writ. The analysis of the fulfilment of the condition of a groundless denial of the parties to conclude the promised contract directly in the appeal. Procedural consequences**

### Abstract

*Vested with solving the appeal filed by the claimants, the court itself examined the fulfilment of this condition, holding that the case did not prove the existence of an unjustified refusal of the defendants to conclude the contract in authentic form, but on the contrary, the interrogations before the first court and the documents submitted in the appeal reveal that they agree with the claimants' action.*

*Consequently, the court of appeal, who held that one of the legal requirements to admit the claim was not met, maintained the challenged solution, of denial, and replaced the grounds of the first court without examining the other objections filed by claimants.*

*It cannot be held that, in this way, by the challenged decision, the court breached or misapplied the norms of material law applicable in this case, as provided by Art. 488 para. (1) point 8 of the Civil Code, invoked as a ground for appeal.*

*What interests in such case is the denial to conclude the legal act as negotium, not as instrumentum. In other words, claimant must prove that defendant refuses to sell, changed its mind, not that it was unable to appear before the notary.*

*The facts stated by decision no. 12/2015 of the High Court of Cassation and Justice, by reference to the need for the existence of the consent of all co-owners for rendering a court decision in lieu of a sale contract if the promissory seller promised to sell the entire property, although not being the sole owner, do not exclude the obligation of the court to examine the fulfilment of the aforementioned condition.*

*As the court of appeals also effectively held in the grounds of the challenged decision, the parties to a promise to sell may not choose between concluding the contract promised in authentic form at the notary or notifying the court of law because the law only provided the court with the possibility to substitute for the lack of consent of a party if proven that it refuses without grounds to fulfill the obligation to provide as undertaken.*

*Concerning the second objection filed by claimants on the proof of the unjustified refusal of defendants to conclude the contract promised by their predecessors, it refers to the lack of grounds not to the unlawfulness of the challenged decision and may not be classified in the limitative provisions of Art. 488 para. (1) item 1- 8 of the Civil Procedure Code.*

*The analysis of the denial and its unjustified nature concern the appreciation of the factual circumstances and the evidence adduced in the case, which may not be censured by the second appeal court.*

### Rezumat

*Investit cu soluționarea apelului declarat de reclamant, tribunalul a analizat, el însuși, îndeplinirea acestei condiții, reținând că în cauză nu s-a dovedit existența unui refuz*



*nejustificat al părților de a încheia contractul în formă autentică, ci dimpotrivă, interogatoriile de la prima instanță și înscrisurile depuse în apel relevă faptul că aceștia sunt de acord cu acțiunea formulată de reclamanți.*

*Așadar, instanța de apel, reținând că în cauză nu a fost îndeplinită una din condițiile legale pentru admiterea acțiunii, a menținut soluția criticată, de respingere a acesteia, substituind motivarea primei instanțe, fără a mai analiza celelalte critici formulate de reclamanți.*

*Nu se poate aprecia că, procedând în acest mod, prin hotărârea atacată tribunalul ar fi încălcat sau aplicat greșit normele de drept material incidente în cauză, astfel cum prevăd dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. pr. civ., invocate ca și temei al recursului.*

*Ceea ce interesează într-o astfel de cauză este refuzul de a încheia actul juridic în sensul de negotium, iar nu de instrumentum. Altfel spus, reclamantul trebuie să dovedească faptul că părâtul refuză să mai vândă, că s-a răzgândit, iar nu faptul că s-a aflat în imposibilitatea de a se prezenta în fața notarului.*

*Cele statuate prin decizia nr. 12/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu referire la necesitatea existenței acordului tuturor coproprietarilor pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare, în situația în care promitentul vândător a promis vânzarea întregului bun, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv, nu exclud obligația instanței de a analiza îndeplinirea condiției sus-menționate.*

*Cum, de altfel, a reținut și instanța de apel în considerentele deciziei atacate, părțile unei promisiuni de vânzare nu au posibilitatea de a opta între a încheia contractul promis în formă autentică la notar sau a se adresa instanței de judecată, legea reglementând posibilitatea instanței doar de a suplini lipsa consimțământului unei părți, în situația în care se dovedește că aceasta refuză nejustificat să își îndeplinească obligația de a face asumată.*

*În ce privește a doua critică formulată de reclamanți, privind dovada refuzului nejustificat al părților de a încheia contractul promis de antecesorii lor, aceasta vizează netemeinicia, iar nu nelegalitatea hotărârii atacate, neputând fi încadrată în situațiile limitativ prevăzute de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 1-8 C. pr. civ.*

*Analiza existenței refuzului, respectiv a caracterului nejustificat al acestuia, ține de modul de apreciere a împrejurărilor de fapt și a probelor administrate în cauză, ce nu poate fi cenzurat de instanța de recurs.*

– Codul civil (de la 1864): art. 948, art. 969, art. 1073 și art. 1.077

– Codul de procedură civilă: art. 488 alin. (1)

– Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul competent să judece recursul în interesul legii: Decizia nr. 12/2015

(Curtea de Apel Suceava, Secția I civilă, decizia nr. 82 din 20 februarie 2019, trimisă, în rezumat și cu comentariu, de **judecător Dochța Aprodănese**)

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Suceava la data de 24 noiembrie 2015 sub numărul de dosar..., reclamanții A. și B., în contradictoriu cu părții C., D., E., F., G., H., I., J., K., au solicitat instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare asupra imobilului compus din suprafața de 2.476 m.p. cu casă și anexe gospodărești id. cu p.c. 1152/ 10 de 214 m.p., p.c. 1152/11 de 931 m.p. și p.c. 1152/12 de 1.331 m.p. din CF 1520 a comunei X., în valoare de 8.518 lei. S-a solicitat și intabularea în CF a dreptului astfel dobândit.

În motivare s-a arătat că imobilul menționat a aparținut familiei M. și N., din comuna X. La data de 20 septembrie 1975 a decedat numitul M., emițându-se certificatul de

moștenitor nr. 975/ 22 octombrie 1975, moștenitori fiind N., a doua soție, și fiicele O. și P., din prima căsătorie cu R. Casa și șura erau construite pe terenul de la CAP cu R., iar grajdul cu numita N. De asemenea, la data de 29.07.1976, reclamanții au cumpărat de la cele două fiice, prin soții lor, casa și anexele gospodărești cu suprafața de 600 m.p. teren, cu prețul de 27.000 lei, încheind un act privat și intrând în posesia imobilului.

Ulterior, la data de 02 aprilie 1983 a decedat și numita N., moștenită de cei doi copii din altă căsătorie, S. și T.

La data de 30.06.1994, reclamanții au cumpărat de la numiții U. și V. suprafața de 1.500 m.p. livadă, situați în continuarea celor 600 m.p. cu casa și anexe, cu prețul de 600.000 lei, încheind tot un act sub semnătură privată, în prezența martorului... Astfel, terenul și construcțiile cumpărate au fost trecute în rol și se află în posesia acestora.

La data de 22.03.1995 a fost emis titlul de proprietate nr. 732 după M. și N., pentru suprafața totală de 2,86 ha teren, pe numele celor două fiice (O. și P.), ale fiului Z. și ale nepoților de fiu, Q. și W., titlu ce cuprinde și terenul vândut reclamanților la pozițiile 3 și 6.

La data de 13.06.2002, V., prin actul privat intitulat „act de donație”, a confirmat că a vândut reclamanților casa și 600 m.p., iar diferența de 300 m.p. din curte și de sub casă le-a cedat-o acestora. Așadar, suprafața totală dobândită prin cele trei convenții private este de 2.400 m.p. cu casă și anexe pentru care s-a plătit prețul cerut, imobil pe care-l folosesc reclamanții din 1976 și până în prezent.

Au mai precizat reclamanții că, deși le-au solicitat în nenumărate rânduri vânzătorilor să încheie actele la notariat, aceștia au refuzat motivând că nu au bani de cheltuit și timp de pierdut, refuzând, în același timp, și încetarea stării de indiviziune create prin titlul nr. 732/22.03.1995.

În drept, reclamanții și-au întemeiat cererea pe dispozițiile art. 1.073 și 1.077 C. civ. 1864, art. 17, 20 din Decretul-lege nr. 115/ 1938, art. 451 C. pr. civ.

Prin sentința civilă nr. 911 din 7 martie 2017, Judecătoria Suceava a respins, ca neîntemeiată, acțiunea.

Prin decizia nr. 547 din 8 mai 2018, Tribunalul Suceava, Secția I civilă a respins, ca nefondat, apelul declarat de către reclamanții A. și B. împotriva sentinței nr. 911 din data de 7 martie 2017 pronunțată de Judecătoria Suceava.

Împotriva deciziei nr. 547 din 8 mai 2018 a Tribunalului Suceava au declarat recurs reclamanții A. și B., solicitând casarea deciziei și, în principal, admiterea apelului, modificarea sentinței și admiterea acțiunii așa cum a fost formulată, iar în subsidiar, casarea deciziei și trimiterea cauzei aceluiași tribunal pentru rejudecare. Nu au solicitat cheltuieli de judecată.

În motivarea recursului, reclamanții au arătat că decizia este nelegală, instanța de apel analizând alt aspect decât cel avut în vedere de Judecătoria Suceava, fără a da răspuns motivelor de apel invocate. Astfel, Judecătoria Suceava a reținut că nu există acordul tuturor coproprietarilor pentru vânzarea unui bun din averea antecesorilor lor. Tribunalul Suceava nu a examinat acest aspect și a reținut nedovedirea refuzului nejustificat al părților de a se prezenta la încheierea actului la notar, fără a se referi și la Decizia nr. 12/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Completul competent să judece recursul în interesul legii, invocată în apel, decizie prin care s-a stabilit că „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1.073 și 1.077 C. civ.1864, art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/200 (... ) art. 1.279 alin. (3) teza I și art. 1.669 alin. (1) C. civ., în situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea întregului imobil, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia, promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub

forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari”.

Imobilul vândut reclamanților la 29.07.1976 și 20.06.1994 face parte din averea familiei M. și N., reconstituită prin titlul de proprietate nr. 732/1995 pe numele a patru descendenți, indicați în arborele genealogic, toți decedați. Moștenitorii lor au fost citați în cauză, 7 dintre ei confirmând vânzarea făcută de antecesorii lor, clauzele anticipatorii fiind îndeplinite prin plata prețului și predarea bunului vândut. Au mai arătat că acesta nu este singurul bun al familiei M. și N., titlul de proprietate cuprinzând suprafața totală de 2,86 ha teren, starea de indiviziune între cei 9 moștenitori nefiind, nici în prezent, lichidată, majoritatea lor fiind plecați din țară. Fiind vândut doar un bun din averea defuncților M. și N., de către unii din succesori, primează dovedirea existenței acordului tuturor coindivizorilor pentru constatarea cumpărării bunului.

Au precizat că prin scrisorile trimise din Belgia de pârâții I. (moștenitor al lui Z.) și K. (moștenitorul lui T.) s-a făcut dovada existenței acestui acord al coproprietarilor pentru a se constata cumpărarea imobilului compus din casă, anexe și 2.476 m.p. teren pe care reclamanții susțin că îl stăpânesc, de altfel, din anul 1976 până în prezent, în configurația indicată în planul cadastral deus la dosar.

Or, tribunalul nu a analizat acest aspect și, dintr-o formalitate excesivă, a făcut aplicarea doar a art. 5 alin. (2) al Titlului X din Legea nr. 247/2005, respingând acțiunea, deși din actele depuse rezultă imposibilitatea încheierii actului autentic datorită indiviziunii existente între pârâți și a faptului că sunt plecați din țară, iar instanța de fond nu și-a întemeiat sentința pe acest temei de drept.

În drept, au invocat dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. pr. civ.

***Examinând decizia atacată prin prisma criticilor formulate de reclamanți, în raport de actele și lucrările dosarului, Curtea constată neîntemeiat recursul.***

Reclamanții au criticat hotărârea instanței de apel sub două aspecte: pe de o parte, au arătat că tribunalul nu a analizat motivele lor de apel, vizând acordul tuturor coproprietarilor pentru vânzarea unui bun din averea antecesorum lor, cu referire la decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 12/8.06.2015, pronunțată în interesul legii, dând eficiență unui alt temei decât cel reținut de judecătore, iar pe de altă parte, au arătat că au făcut dovada refuzului nejustificat al tuturor coproprietarilor de a încheia contractul promis, din actele depuse la dosar rezultând imposibilitatea încheierii actului din cauza stării de indiviziune existente între pârâți și a faptului că unii dintre ei sunt plecați din țară.

Prima critică poate fi încadrată în motivul de nelegalitate prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. (1) C. pr. civ., invocate de recurenți, vizând aplicarea în speță a deciziei nr. 12/2015 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție în interesul legii, și este nefondată.

Astfel, prin decizia sus-menționată, obligatorie pentru instanțe conform dispozițiilor art. 517 alin. (4) C. pr. civ., s-a statuat că „în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1.073 și art. 1.077 C. civ. 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., în situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea întregului imobil, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia, promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari”.

Așadar, instanța investită cu soluționarea unei acțiuni prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare are a analiza îndeplinirea