Document finalizat

HOT 18

Dosar nr. .....

**R O M Â N I A**

**JUDECĂTORIA**

Dosar nr. .....  Cod

**SENTINŢA NR.**

Şedinţa publică din ..

Completul compus din:

PREŞEDINTE: A1012

GREFIER: 3

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamanta Societatea 4 S.R.L. ...., în contradictoriu cu pârâtele 5 şi 6 , având ca obiect succesiune şi pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de act autentic.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică se prezintă, pentru reclamantă, av. 7 , lipsă fiind pârâtele.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, după care reprezentanta reclamantei depune la dosar adeverinţa nr. ............ eliberată de Primăria ...., privind parcurgerea tuturor etapelor procedurale privind exercitarea dreptului de preempţiune şi pentru terenul înscris în CF nr. ............ ...., precum şi avizul nr. ...../12.12.2017 eliberat de M.Ap.N. – U.M. ………, privitor la terenul mai sus individualizat.

Nemaifiind alte cereri de formulat şi probe de administrat, în baza art. 244 Cod procedură civilă, instanţa constată terminată cercetarea judecătorească, iar în temeiul art. 392 din acelaşi cod declară deschise dezbaterile în fond.

Reclamanta, prin reprezentant, solicită admiterea acţiunii aşa cum a fost ea formulată, fără cheltuieli de judecată, pentru motivele detaliate în scris.

În temeiul art. 394 Cod procedură civilă, considerând pricina lămurită, instanţa declară închise dezbaterile şi reţine cauza spre soluţionare.

**INSTANŢA,**

Deliberând asupra cauzei civile de faţă, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la Judecătoria S în data de 29.09...... sub dosar nr. ..... reclamanta Societatea 4 S.R.L. ...., în contradictoriu cu pârâtele 5 şi 6 , a solicitat instanţei să constate că din masa succesorală rămasă de pe urma defunctului 8 fac parte şi fac parte şi imobilele situate în extravilanul loc. ...., în suprafaţă totală de 4 ha, înscrise în CF nr. ........... ...., nr. ............ .... şi nr. ........... ...., precum şi valabilitatea promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. ............. la B.N.P.A. S , încheiate între societatea reclamantă, în calitate de promitent cumpărător, şi pârâte, în calitate de promitenţi vânzători, având ca obiect imobilul mai sus individualizat, să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de contract autentic de vânzare-cumpărare cu privire la acest teren, precum şi să dispună întabularea dreptului de proprietate al reclamantei, cu titlu de „drept dobândit prin cumpărare”, fără cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii formulate reclamanta a arătat că la data de 25.07.2003 a cumpărat de la pârâte imobilele situate în extravilanul loc. ...., în suprafaţă de 4 ha, pentru preţul de 52.000.000 lei vechi, preţ pe care l-a achitat în întregime, la acea dată intrând şi în posesia terenului. În acest sens, părţile au încheiat o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. ............. la B.N.P.A. S , în cuprinsul căreia pârâtele au recunoscut că au primit preţul în totalitate la data încheierii antecontractului.

Prin certificatul de moştenitor nr. 9/2000 eliberat de Biroul Notarial ............ din ............ s-a atestat faptul că pârâtele sunt moştenitoare ale defunctului 8 .

Au fost demarate procedurile de evidenţiere a terenului în cartea funciară, pe cheltuiala societăţii reclamante, proceduri obligatorii pentru a putea fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare definitiv, urmând ca ulterior părţile să se prezinte la un notar public pentru a perfecta actul în forma autentică.

În data de 12.05...... reclamanta a invitat pârâtele la sediul Cabinetului Individual de Avocat 7 din loc. S în ziua de 10.06......, ora 1030, în vederea îndeplinirii obligaţiei de a se prezenta la notar pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică, aferent antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ............. la B.N.P.A. S , însă pârâtele nu au dat curs acestei invitaţii.

În drept, a invocat art. 963, 964, 975, 888 şi art. 1669 Cod civil.

Pârâtele, deşi legal citate, nu au formulat întâmpinare şi nici nu s-au prezentat la dezbateri.

Analizând actele şi lucrările dosarului, instanţa constată următoarele:

În data de 25.07.2003 între societatea reclamantă şi pârâte a intervenit o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare pentru imobilele situate în extravilanul loc. ...., în suprafaţă totală de 4 ha, înscrise în Adeverinţa nr. ............ eliberată de Comisia Locală de Fond Funciar a comunei .... (terenuri care, ulterior, au fost întabulate în CF nr. ........... ...., nr. ............ .... şi nr. ........... ...., în cotă de 1/1 parte pe numele defunctului 8 ), promisiune autentificată sub nr. ............. la B.N.P.A. S , preţul vânzării fiind stabilit la suma de 52.000.000 lei vechi, adică 13.000.000 lei vechi/ha, care a fost plătit de către cumpărător. Totodată, promitentele vânzătoare s-au obligat să se prezinte la notarul public în vederea semnării contractului autentic de vânzare-cumpărare, obligaţie pe care, până în prezent, nu şi-au respectat-o.

Ca urmare a decesului numitului 8 , care a avut loc în data de 22.08.2000, Biroul Notarial ............ din ............ a eliberat Certificatul de moştenitor nr. 9/2000 , stabilindu-se faptul că pârâtele sunt moştenitoarele legale ale acestuia, în calitate de soţie, respectiv fiică, în masa succesorală nefiind inclus şi terenul în litigiu.

Având în vedere că şi terenurile în litigiu au aparţinut, în cotă de 1/1 parte, defunctului 8 , chiar dacă aceste bunuri nu au fost cuprinse în certificatul de moştenitor eliberat de notarul public în procedura succesorală notarială care a format obiectul dosarului nr. 80/2000, este fără putinţă de tăgadă că acestea fac parte din masa succesorală lăsată de defunct, iar întrucât pârâtele 5 şi 6 au fost moştenitori acceptanţi, respectivele bunuri imobile mai sus descrise le revin în cotă de câte 1/4 parte, către soţia supravieţuitoare 5, respectiv 3/4 parte, către fiica 6 .

În ceea ce priveşte promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare autentificată la B.N.P.A. S sub nr. ............., perfectată între societatea reclamantă şi pârâte, având ca obiect imobilele situate în extravilanul loc. ...., în suprafaţă totală de 4 ha, înscrise în Adeverinţa nr. ............ eliberată de Comisia Locală de Fond Funciar a comunei ...., ulterior întabulate în CF nr. ........... ...., nr. ............ .... şi nr. ........... ...., instanţa constată că această convenție, încheiată în baza art. 969 din vechiul Cod civil, conţine obligaţia proprietarilor promitenţi de a vinde și obligaţia cumpărătorului beneficiar al promisiunii de a cumpăra (reprezentând obligaţii de a face) și este valabil încheiată în faţa unui notar public. Deşi antecontractul menţionat încheiat între reclamantă şi pârâte nu are valoarea unui act de vânzare-cumpărare prin care se transmite proprietatea, totuşi, el stabileşte în sarcina părţilor, o obligaţie de a face, respectiv de a încheia un contract de vânzare-cumpărare cu respectarea rigorilor legale. În mod nejustificat, pârâtele au refuzat încheierea în formă autentică a actului de vânzare-cumpărare, ignorând notificarea transmisă în acest scop de către reclamantă.

Având în vedere considerentele de mai sus, instanţa reţine că promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată între părţi are forţa obligatorie a oricărui contract sinalagmatic, în conformitate cu dispoziţiile art. 969 din vechiul Cod civil, în baza art. 1073 din acelaşi cod (aplicabile în speţă raportat la data încheierii promisiunii), reclamanta având dreptul la îndeplinirea exactă a obligaţiei, adică la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobilele arătate mai sus.

Astfel, în temeiul art. 1073 din Codul civil, creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligaţiei şi, în caz contrar, are dreptul la dezdăunare, iar art. 1075 din acelaşi cod prevede că orice obligaţie de a face sau de a nu face se schimbă în dezdăunări, în caz de neexecutare din partea debitorului, fiind consacrarea expresă a principiului *nemo precise cogi potest ad factum*.

În speţă, au fost respectate şi dispoziţiile deciziei nr. 24/..... a Î.C.C.J. privind pronunţarea unei hotărâri prealabile cu privire la modul de interpretare şi aplicare a prevederilor art. 5 alin. 1, în corelare cu prevederile art. 3 alin. 3, art. 4, art. 9 şi art. 16 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, cu modificările şi completările ulterioare, art. 1248 şi art. 1251 din Codul civil şi art. 15 alin. 2 din Constituţia României, decizie prin care instanţa supremă a statuat, cu valoare de principiu, că dispoziţiile art. 5 alin. 1 din Legea nr. 17/2014, cu modificările şi completările ulterioare, se aplică şi promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan, încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, indiferent de momentul sesizării instanţei.

În acest sens, reclamanta a parcurs procedura reglementată de alin. 1 al art. 5 din legea mai sus menţionată, care prevăd că, în toate cazurile în care se solicită pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care ţine loc de contract de vânzare-cumpărare, acţiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, şi ale legislaţiei în materie, precum şi dacă sunt întrunite condiţiile prevăzute la art. 3, 4 şi 9 din această lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal şi în cartea funciară.

Astfel, prin cererile nr. …. din data de ...05.2017 şi nr. ….10.2017, înregistrate la Primăria ...., reclamanta a afişat ofertele de vânzare a imobilelor în litigiu, iar prin adeverinţele nr. ...06.2017 şi R............ eliberate a U.A.T. Comuna ...., se atestă faptul că au fost parcurse în cauză toate etapele procedurale privind exercitarea dreptului de preempţiune. De asemenea, prin avizul final nr. ….07.2017 Direcţia pentru Agricultură Judeţeană T şi-a dat acordul pentru înstrăinarea acestui teren, şi Ministerul Apărării Naţionale eliberând, în acest sens, avizele nr. .09.2017 şi nr. .12.2017.

Prin urmare, în lumina principiului executării în natură cu bună-credinţă a obligaţiilor legal asumate, ca o modalitate de realizare exactă a ceea ce părţile au convenit, în baza dispoziţiilor art. 1073, 1077 din Codul civil din 1864, coroborat cu art. 962, 969, 970, 1068 şi 1298 teza finală din acelaşi cod, raportat la art. 888 din noul Cod civil (pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea societăţii reclamante, cu titlu de drept dobândit prin cumpărare), acţiunea introductivă se constată a fi întemeiată, astfel ca ea va fi admisă.

Văzând că nu au fost solicitate cheltuieli de judecată,

**PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII**

**HOTĂRĂŞTE**

Admite cererea formulată de reclamanta Societatea 4 S.R.L. ...., nr. ORC , CUI , cu sediul procesual ales la Cabinetul de Avocat 7 , din loc. S , str. , nr. , jud. T , în contradictoriu cu pârâtele 5, CNP , cu domiciliul în loc. .......... , str. , jud. N, şi 6 , CNP , cu domiciliul în loc. .......... , str. , jud. N şi, în consecinţă:

Constată că din masa succesorală rămasă după defunctul 8 (identic cu 8 ), decedat la data de 22.08.2000, fac parte şi imobilele situate în extravilanul loc. ...., în suprafaţă totală de 4 ha, înscrise în CF nr. ........... ...., nr. ............ .... şi nr. ........... .....

Constată valabilitatea promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. ............. la B.N.P.A. S , încheiate între societatea reclamantă, în calitate de promitent cumpărător, şi pârâte, în calitate de promitenţi vânzători, având ca obiect terenul în suprafaţă de totală de 4 ha, situat în loc. ...., înscrise în CF nr. ........... ...., nr. ............ .... şi nr. ........... ...., prezenta hotărâre judecătorească ținând loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Dispune întabularea dreptului de proprietate al reclamantei asupra terenului mai sus individualizat, cu titlu de „drept dobândit prin cumpărare”.

Fără cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria S .

Pronunțată în ședință publică azi,

**PREŞEDINTE GREFIER**

A1012 3

Red. A1012

Tehnored.3

6 ex./3 com./1 ex. se comunică, la rămânerea definitivă a hotărârii, B.C.P.I. S ;