Document finalizat

HOT 4

Dosar nr. ........

**R O M Â N I A**

**Judecătoria , Judeţul**

**S , Str. , nr.**

**Tel. , Fax**

**E-mail**

Dosar nr. ........ cod operator

**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. D , în contradictoriu cu pârâţii 5 , 6 şi 7 , având ca obiect hotărâre care să ţină loc de act autentic.

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

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, după care reprezentanta reclamantei depune la dosar oferta de vânzare a terenului în litigiu, înregistrată la Primăria comunei B sub nr. ..../2017 , adeverinţa nr. ..../2017 eliberată a U.A.T. Comuna B , avizul final nr. ..../2017 eliberat de Direcţia pentru Agricultură Judeţeană T şi copia contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ...../2016 la BNP 8 din T , pentru a face dovada calităţii de preemptor.

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 14.02.2017 sub dosar nr. ........ reclamanta Societatea 4 S.R.L. D , în contradictoriu cu pârâţii 5 , 6 şi 7 , a solicitat instanţei să constate valabilitatea promisiunii de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 6068/.2001 la B.N.P.A. S , încheiate între societatea reclamantă şi pârâţi, având ca obiect terenul agricol în suprafaţă de 34.500 mp, înscris în CF nr. ......... B , nr. cadastral ......... , şi să pronunţe o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, dispunând întabularea dreptului de proprietate al reclamantei asupra terenului mai sus individualizat, cu titlu de „drept dobândit prin cumpărare”, fără cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii formulate reclamanta a arătat că la data de .2001 a cumpărat imobilul situat în extravilanul loc. B , în suprafaţă de 34.500 mp, de la pârâţi, pentru preţul de 23.000.000 lei vechi, preţ pe care l-a achitat în întregime, la acea dată intrând şi în posesia imobilului. În acest sens, părţile au încheiat o promisiune de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 6068/.2001 la B.N.P.A. S , în cuprinsul căreia pârâţii au recunoscut că au primit preţul în totalitate la data încheierii antecontractului. 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 ….2016 reclamanta a invitat pârâţii să se prezinte la sediul Cabinetului Individual de Avocat ............ din loc. S pentru data de ...2016, ora 1015, în vederea îndeplinirii obligaţiei de a se prezenta la notar pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică, aferent promisiunii de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 6068/.2001 la B.N.P.A. S , însă pârâţii nu au dat curs acestei invitaţii.

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

Pârâţii, deşi legal citaţi, nu s-au prezentat la dezbateri şi nici nu au formulat întâmpinare.

Analizând actele şi lucrările dosarului, instanţa constată următoarele:

În data de 12.07.2001 între societatea reclamantă şi pârâţi a intervenit o promisiune de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 6068/12.07.2001 la B.N.P.A. S , pentru imobilul în suprafaţă de 34.500 mp, înscris în CF nr. ......... B , nr. cadastral ......... , prețul vânzării fiind stabilit la suma de 23.000.000 lei vechi, care a fost plătit de către cumpărător. Totodată, prin acelaşi contract, promitenţii vânzători s-au obligat să se prezinte, ulterior parcurgerii procedurilor legale, la un birou notarial pentru a semna contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Această convenție, încheiată în baza art. 969 din vechiul Cod civil, conţine obligaţia proprietarilor promitenţi de a vinde şi obligaţia cumpărătorului beneficiar al promisiunii de a cumpăra (reprezentând obligaţii de a face) şi este valabil încheiată în faţa unui notar public. Deşi antecontractul menţionat încheiat între reclamantă şi pârâţi 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, pârâţii 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 imobilul arătat 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. 24/2016 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 cererea nr. ..../2017 , înregistrată la Primăria B , reclamanta a afişat oferta de vânzare a imobilului în litigiu, iar prin adeverinţa nr. ..../2017 , eliberată a U.A.T. Comuna B , se atestă faptul că pe terenul în litigiu nu se află situri arheologice, zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potenţial arheologic evidenţiat întâmplător ori situri arheologice clasate ca monument istoric. De asemenea, prin avizul final nr. 1677/.2017 Direcţia pentru Agricultură Judeţeană T şi-a dat acordul pentru înstrăinarea acestui teren.

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. D , nr. ORC …., CUI RO., cu sediul procesual ales la Cabinetul de Avocat …., din loc. S , str. …, nr. , jud. T , în contradictoriu cu pârâţii 5 , domiciliată în loc. C , nr. , jud. T , 6 , domiciliat în loc. C , nr. , jud. T şi 7 , domiciliat în loc. C , nr. , jud. T și, în consecință:

Constată valabilitatea promisiunii de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 6068/.2001 la B.N.P.A. S , încheiate între societatea reclamantă şi pârâţi, având ca obiect terenul agricol în suprafaţă de 34.500 mp, înscris în CF nr. ......... B , nr. cadastral ......... , 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,.2017.

**PRESEDINTE GREFIER**

A1012 3

Red. A1012./

Tehnored. 3./.2017

7 ex./4 com./1 ex. se comunică, la rămânerea definitivă a hotărârii, B.C.P.I. S ;