Document finalizat

HOT 13

Dosar nr. ........

**R O M Â N I A**

**Judecătoria , Judeţul T**

**S , Str. .......... , nr.**

**Tel. , Fax.**

**E-mail:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dosar nr. ........

**SENTINŢA … NR.**

Şedinţa publică din 2017

Completul compus din:

PREŞEDINTE: A1012

GREFIER: 3

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamanta 4 , în contradictoriu cu pârâtul 5 , având ca obiect revendicare imobiliară.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică se prezintă reclamanta, asistată de av. 6 , prezent fiind şi pârâtul personal.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, după care instanţa, în temeiul art. 131 alin. 1 şi art. 94 pct. 1 lit. k) Cod procedură civilă, procedând la verificarea propriei competenţe, constată că este competentă din punct de vedere general, material şi teritorial să judece prezenta pricină.

Reprezentanta reclamantului solicită, în probaţiune, proba testimonială cu martorii indicaţi în cererea de chemare în judecată, interogatoriul pârâtului şi orice alte probe a căror necesitate ar reieşi din dezbateri.

Pârâtul arată că se opune audierii în calitate de martor a numitei 7 pe motive de duşmănie, existând în lucru la organele de poliţie un dosar penal ca urmare a unui furt reclamat de aceasta faţă de persoana sa, aspect confirmat de d-na 7 . De asemenea, se opune şi audierii martorei 8 pentru că nu ştie nimic în legătură cu imobilul în litigiu, nefiind de faţă la momentul perfectării înţelegerii aflate în copie la fila 38 din dosar.

Instanţa admite în parte opoziţia pârâtului, raportat la prevederile art. 315 pct. 3 din Codul de procedură civilă, considerând că martora 7 nu poate fi ascultată în această calitate, situaţie în care reprezentanta reclamantei solicită înlocuirea acestei martore cu d-na 9 , martor în privinţa căruia şi pârâtul solicită audierea, motive pentru care cererile părţilor urmează a fi admise. În ceea ce priveşte opoziţia pârâtului faţă de martora 8 , instanţa o va respinge întrucât şi dacă ar fi reală susţinerea acestuia, o asemenea împrejurare nu constituie un impediment în ascultarea acestei persoane, raportat la dispoziţiilor art. 315 Cod procedură civilă, martorul urmând a declara ceea ce ştie cu privire la litigiu.

În baza art. 258 alin. 1 Cod procedură civilă, apreciind că sunt îndeplinite cerinţele prevăzute de art. 254 şi următ. din acelaşi cod, încuviinţează cererile de probaţiune, considerând că proba cu martori este admisibilă.

Având în vedere că martorii încuviinţaţi sunt prezenţi la termenul de astăzi, se procedează la administrarea probei testimoniale, conform art. 318 şi următ. Cod procedură civilă, declaraţiile acestora fiind consemnate în scris, semnate şi ataşate la dosar, în file separate, interogatoriul pârâtului nemaifiind susţinut de reclamantă.

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

Reprezentanta reclamantei solicită admiterea cererii, cu cheltuieli de judecată constând în taxa judiciară de timbru.

Pârâtul solicită respingerea cererii, considerând că imobilul în litigiu îi aparţine.

În baza art. 394 Cod procedură civilă, considerând cauza lămurită, instanţa închide dezbaterile în fond şi reţine cauza spre soluţionare.

**INSTANŢA,**

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la Judecătoria în data de .2017 sub dosar nr. ........ reclamanta 4 , în contradictoriu cu pârâtul 5 , a solicitat instanţei ca prin sentinţa pe care o va pronunţa să fie obligat pârâtul să îi lase în deplină proprietate şi posesie imobilul situat administrativ în loc. C , nr. … (nr. vechi …), înscris în CF nr. .............. (CF nr. vechi …), nr. top ......., compus din casă şi teren, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii formulate reclamanta a arătat că este unic proprietar al imobilului mai sus individualizat ca urmare a dezbaterii succesiunii după defunctul ei frate, 10 , care, la rândul său, a dobândit acest imobil prin cumpărare în anul 1991, aşa cum rezultă din certificatul de moştenitor anexat.

În anul 2007 fratele său, aflat în stare de ebrietate, a încheiat sub influenţa pârâtului un act de mână, prin care ar fi promis spre vânzare casa şi terenul în litigiu. Toată această afacere a avut loc la birtul din sat, în prezenţa unor martori, ocazie cu care fratele său ar fi încasat suma de 3.000 euro cu titlu de avans. Diferenţa de 2800 euro, care ar fi trebuit achitată în cel mult 30 de zile de la data semnării actului de mână, fratele său nu a încasat-o niciodată. În partea finală a actului de mână s-a stipulat „drept pentru care semnăm noi că cine se întoarce pierde”. Pe cale de consecinţă, promisiunea de vânzare-cumpărare este nulă pentru neplata preţului, în general pentru preţ neserios, şi pentru încheierea unui act cu o persoană aflată în stare de ebrietate. Fratele său a decedat ca urmare a unui traumatism cranio-cerebral, în condiţii suspecte, fiind sub influenta băuturilor alcoolice la momentul decesului. De altfel, avea mari probleme cu băutura aspect cunoscut de toată lumea din sat.

Pârâtul ocupă imobilul încă din anul 2007. Imobilul se află în stare avansată de degradare, după cum rezultă din planşele fotografice anexate, vinovat de acest lucru fiind pârâtul. Impozitul aferent casei şi terenului, precum şi utilităţile le-a plătit reclamanta şi fratele acesteia, iar de la data decesului fratelui, reclamanta le plăteşte, aşa cum rezultă din chitanţele anexate. Pârâtul nu a plătit niciodată impozitul aferent imobilului pe care îl ocupă. Drept urmare, pârâtul nu poate opune un titlu de proprietate în prezentul demers judiciar, promisiunea de vânzare-cumpărare neconstituind un titlu de proprietate care să stea la baza dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului dedus judecăţii, nefiind translativă de proprietate.

Prin întâmpinare, pârâtul a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată susţinând că imobilul în litigiu îi aparţine, conform actului sub semnătură privată semnat cu antecesorul reclamantei. În fapt, a cumpărat, în prezenţa unor martori, de la defunctul 10 imobilul în litigiu pentru suma de 5.700 euro, din care a achitat la data de 19.11.2007 suma de 10.000 lei noi, restul de bani trebuind să fie remişi în termen de 3 luni, urmând să-i împrumute de la o bancă. Pârâtul susţine că a mai achitat fratelui reclamantei suma de 6.000 lei în data de 15.03.2008, rămânând un rest de 1.474 lei. I-a solicitat acestuia să se prezinte la un notar public pentru perfectarea contractului autentic de vânzare-cumpărare, însă i s-au mai cerut bani, motiv pentru care, în data de 22.05.2011, i-a plătit încă 200 euro. Cu toate acestea, defunctul l-a tot amânat de pe o săptămână pe alta în ceea ce priveşte prezentarea la notar. După deces, a luat legătura cu reclamanta pentru a lămuri situaţia imobilului, însă aceasta i-a cerut plata sumei de 10.000 euro, ameninţându-l că îi dă foc la casă, că îi sparge geamurile casei, că va dărâma locuinţa. În toată perioada cât a folosit imobilul în litigiu, pârâtul susţine că a efectuat diverse reparaţii (la acoperiş, la tavane etc.).

Analizând actele şi lucrările de la dosar, instanţa contată următoarele:

Potrivit extrasului de carte funciară nr. .............. (CF nr. vechi ), nr. top ......., imobilul situat în loc. C , nr. (nr. vechi ), căruia în natură îi corespunde casă şi teren în suprafaţă de 1924 mp, este proprietatea reclamantei, în cotă de 1/1 parte, cu titlu de drept dobândit prin succesiune.

Din cuprinsul certificatului de moştenitor suplimentar nr. 11/2016 eliberat de notarul public 12 , reclamanta este unica moştenitoare a defunctului 10 -, decedat la data de .2014, în calitate de soră, fiul defunctului 13 , fiind renunţător la succesiune, conform declaraţiei autentificate sub nr. 14/2014 date la Societatea Profesională Notarială 15 , 12 şi 16 din loc. S . De asemenea, din înscrisurile depuse la dosar rezultă că reclamanta şi, în timpul vieţii, fratele acesteia, au fost cei care au achitat impozitul aferent imobilului în litigiu.

Potrivit art. 563 din Codul civil, proprietarul unui bun are dreptul de a-l revendica de la posesor sau de la o altă persoană care îl deţine fără drept. El are, de asemenea, dreptul la despăgubiri, dacă este cazul. Dreptul la acţiunea în revendicare este imprescriptibil, cu excepţia cazurilor în care prin lege se dispune altfel. Dreptul de proprietate dobândit cu bună-credinţă, în condiţiile legii, este pe deplin recunoscut. Hotărârea judecătorească prin care s-a admis acţiunea în revendicare este opozabilă şi poate fi executată şi împotriva terţului dobânditor, în condiţiile Codului de procedură civilă.

Din declaraţiile martorilor audiaţi în cauză a reieşit că, într-adevăr, între pârât, pe de o parte, şi defunctul 10 - , antecesor al reclamantei, pe de altă parte, a intervenit o înţelegere (o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare) referitoare la imobilul în litigiu, însă acest antecontract nu constituie un titlu translativ de proprietate, născând în sarcina părţilor semnatare doar obligaţii de a face, respectiv de a încheia un contract de vânzare-cumpărare cu respectarea rigorilor legale.

În aceste condiţii, instanţa apreciază că cererea de chemare în judecată este întemeiată, urmând a o admite, apărările pârâtului privitoare la împrejurarea că prin actul sub semnătură privată încheiat în data de 19.11.2007, întocmit în prezenţa unor martori, ar fi cumpărat bunul imobil de la antecesorul reclamantei neputând fi primite în condiţiile în care această convenţie nu este una translativă de proprietate, după cum s-a arătat mai sus, pentru aceasta fiind necesară perfectarea actul de înstrăinare în formă autentică, adică în faţa unui notar public, iar sumele de bani pe care pârâtul le-a plătit în contul preţului negociat nu pot da naştere decât unui drept de creanţă, la fel ca şi eventualele sume investite în lucrări de reparaţie, dar pentru acestea instanţa nu a fost învestită cu o acţiune în pretenţii, pârâtul neformulând cerere reconvenţională în cauză.

Nu în ultimul rând, faţă de soluţia la care a ajuns în cauză, reţinând culpa procesuală a pârâtului, instanţa, în temeiul art. 451 şi următ. din Codul de procedură civilă, îl va obliga pe acesta la plata către reclamantă a sumei de 765 lei cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxa judiciară de timbru.

**PENTRU ACESTE MOTIVE**

**ÎN NUMELE LEGII**

**HOTĂRĂŞTE:**

Admite cererea formulată de reclamanta 4 , CNP , cu domiciliul procesual ales la Cabinet de Avocat 6 din T, str.nr. , sc. , et. , , jud. T , în contradictoriu cu pârâtul 5 , cu domiciliul în loc. C , nr. , jud. T , având ca obiect revendicare imobiliară.

Obligă pârâtul să îi lase reclamantei în deplină proprietate şi posesie imobilul situat administrativ în loc. C , nr. (nr. vechi ), înscris în CF nr. .............. (CF nr. vechi), nr. top ......., compus din casă şi teren în suprafaţă de 1924 mp.

Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 765 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

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

Pronunțată în ședință publică azi,.2017.

**PREŞEDINTE GREFIER**

A1012 3

Red. A1012

Tehred. 3

4 ex./2 com.