**CANDIDAT COD A1039 HOTĂRÂREA nr. 16**

Cod ECLI ECLI:RO:...........

Dosar nr. ........

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL ..........

SECTIA ............

**DECIZIA CIVILĂ Nr. ...........**

Şedinţa publică din ..........

Completul compus din:

PREŞEDINTE ............

Judecător **CANDIDAT COD A1039**

Judecător ............

Grefier ...........

Pentru astăzi a fost amânată pronunţarea asupra recursului declarat de reclamanta SC A..... SRL împotriva deciziei civile nr. .... din .... pronunţată de Tribunalul .......

Dezbaterile în cauza de faţă au avut loc în cadrul şedinţei de judecată din ....., potrivit celor consemnate în încheierea din acea zi. Instanţa, a amânat pronunţarea în vederea deliberării şi pentru a da posibilitatea părţilor să depună la dosar concluzii scrise la data de ...........

**C U R T E A**

Asupra recursului de faţă;

Constată că prin sentinţa civilă nr...../..... pronunţată de Judecătoria ...... s-a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamantaA.... S.R.L, în contradictoriu cu pârâţii C1...., C2....., D.... și C3....., prin mandatar E....., ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel reclamanta SC A..... SRL.

Prin decizia civilă nr. .... din .... pronunţată de Tribunalul ......, s-a respins apelul declarat de apelanta reclamantă SC A..... SRL în contradictoriu cu intimaţii pârâţi C1....., C2....., D.... şi C2..... prin mandatar E..... împotriva sentinţei civile nr. ..../.... pronunţată de Judecătoria ......, pe care a păstrat-o .

Pentru a pronunţa această decizie, instanţa de apel a reţinut următoarele :

În fapt, între apelanta reclamantă, în calitate de cumpărător și intimaţii pârâți, în calitate de vânzători, s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea de autentificare nr. ....../03.07.2013, având ca obiect mai multe terenuri, în suprafață totală de 6100 mp (în continuare „Contractul”) .

La art. 3. DECLARAȚIILE, GARANȚIILE și OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR, pct. 3.2., lit p) din Contract, vânzătorii au declarat și au garantat cumpărătorului că imobilul nu este afectat de elemente de infrastructură sau de rețele de utilități (în folosință sau defecte) situate sub, pe sau peste imobil, care să împiedice realizarea scopului contractului sau să determine costuri suplimentare față de cele calculate în cunoștința planului de amplasament al acestor elemente de infrastructură, scopul contractului fiind dezvoltarea unui proiect imobiliar constând într-un hypermarket tip Penny și facilitățile adiacente, astfel cum este descris în Anexa 1 la Contract.

La pct. 3.4. din Contract a fost inserată o clauză prin care părțile au stabilit că drepturile și obligațiile lor sunt de esența acestui contract sinalagmatic și că intenția cumpărătorului cu privire la orice modificări ale proiectului inițial, atașat prezentei, declarat la încheierea acestui contract, nu angajează răspunderea vânzătorilor și nu are efect asupra valabilității actului.

La acest contract au fost atașate Anexa 1 privind proiectul de construire a hypermarket-ului tip F......, în care s-a menționat că beneficiar este G..... S.R.L., certificatul de urbanism nr. ..../17.04.2013 în vederea demolării constucției existente pe terenul înscris în CF ....... top ......... și certificatul de urbanism nr. ...../24.04.2013 în vederea construirii supermarket-ului F...., pentru imobilele situate în B....., str. ......., identificate prin CF ........., top ........., CF ......... top ........., CF .......... cad. ........ top ........., CF ....... cad. ......... top .......... și CF ...... cad. ...... top .........

Ulterior, la data de ........, între reclamantă, în calitate de vânzător și G..... S.R.L., în calitate de cumpărător, a intervenit contractul de vânzare-cumpărare autentificat prin încheierea de autentificare nr. .... ,având ca obiect terenurile în suprafață totală de 6.100 mp, transmise în data de 03.07.2013 de pârâți reclamantei.

Terenul a fost cumpărat în vederea realizării unei investiţii constând în construirea unui magazin F....., o clădire comercială cu o suprafață utilă de aproximativ 1391 mp.

La acest contract, astfel cum reiese din conținutul său (pagina 2), au fost atașate 7 anexe, din acestea reclamanta depunând doar Anexa 4. Declarații și garanții ale Vânzătorului .

La art. 4. Obligațiile vânzătorului, pct. 4.1.1. din contractul menționat, a fost prevăzută obligația reclamantei, în calitate de vânzător, de a demola și radia din cartea funciară construcția existentă pe proprietate, prin „demolare” înțelegându-se operațiunea de demolare a construcției și a oricăror altor construcții edificate pe proprietate, inclusiv a anexelor și a platformelor existente pe proprietate până la suprafața solului și îndepărtarea oricăror fundații și/sau rețele de utilități din subsol, cât și îndepărtarea de pe terenul intravilan, în suprafață de 1324 mp, având număr cadastral ......., înscris în CF sub nr. ........., a oricăror și tuturor reziduurilor rezultate ca urmare a operațiunii de demolare a construcției.

De asemenea, la pct. 4.2.1 din contract s-a prevăzut că lay-out-ul final al magazinului F...., va fi întocmit în considerarea schiței proprietății în urma alipirii prevăzută în Anexa 6 și a propunerii Layout (FGP) magazin F...., prevăzută în Anexa 7, fiind convenit de către părți că lay-out-ul final va putea suferi modficări față de forma prevăzută ca Anexa 7 a Contractului, iar la pct. 4.7.1 a fost prevăzută obligația vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător contra oricăror vicii ascunse conform art. 1707 C. civ.

În Anexa 4 la Contract, privind declarațiile și garanțiile vânzătorului, la pct z) a fost prevăzut că, având în vedere prevederile certificatului de urbanism nr. ...../24.04.2013, vânzătorul nu are cunoștință că ar exista restricții de construire prevăzute în planurile urbanistice din regulamentul local de urbanism, de natură să prejudicieze/împiedice realizarea proiectului de construcție dorit de cumpărător sau de natură să antreneze cheltuieli suplimentare ce exced standardele tehnice obișnuite în domeniul construcțiilor în sarcina acestuia.

În contractul de vânzare autentificat prin încheierea de autentificare nr. ...../03.07.2013, părțile au înțeles să insereze, la pct. 3.4. din Contract, o clauză potrivit căreia drepturile și obligațiile lor sunt de esența acestui contract sinalagmatic și că intenția cumpărătorului cu privire la orice modificări ale proiectului inițial, atașat prezentei, declarat la încheierea acestui contract, nu angajează răspunderea vânzătorilor și nu are efect asupra valabilității actului.

Prin această clauză, părțile au înlăturat convențional obligația de garanție a pârâților, în calitate de vânzători, pentru vicii ascunse, în situația în care cumpărătorul modifică proiectul inițial, această clauză fiind inserată în contract cu respectarea dispoz. art. 1708 C. civ., întrucât din cuprinsul certificatelor de urbanism nr. ...../17.04.2013 (f....-... fond și nr. .../24.04.2013 (f....-... dosar fond =) obținute de pârâți anterior încheierii contractului de vânzare, reiese că pe terenurile vândute nu se află cabluri electrice, astfel încât există o prezumție de bună-credință a acestora.

Din fișele de amplasament aflate la filele .... și ... din dosar fond reiese că amplasamentul magazinului F.... a fost schimbat, întrucât în primul plan, atașat contractului de vânzare încheiat între părți (f.....), măcelăria se regăsește la sud, în cel de-al doilea plan, depus de reclamantă (f.....), măcelăria se regăsește la nord.

Contrar criticilor apelantei potrivit acestei clauze contractuale simpla schimbare a proiectului înlătură obligaţia de garanţie a vânzătorului chiar fără a fi necesară schimbarea amplasamentului.

În aceste condiţii, văzând schimbarea planului iniţial , este întemeiată concluzia la care a ajuns instanţa de fond , în ceea ce priveşte constatare faptului că nu subzistă obligaţia de garanţie a părţilor pentru vicii ascunse .

De asemenea, instanţa de fond a reţinut în mod justificat că din probatoriul administrat nu reiese că pe terenurile vândute de pârâți s-au aflat cabluri ce au trebuit să fie relocate pe cheltuiala reclamantei, deoarece, pe de-o parte, plata în cuantum de 4.997.20 lei nu a fost efectuată de reclamantă, ci de G.... S.R.L., astfel cum reiese din chitanța nr. ...../10.01.2014 (f.159), iar, pe de altă parte, suma în cuantum de 102.455.64 lei achitată de reclamantă în data de 04.06.2016 către H... B...., prin ordinul de plată nr. ... (f....), a fost achitată pentru contravaloarea serviciilor constând în racordare, aspect care reiese din factura emisă de I....S.A. în data de 13.06.2014 (f.....), nici răspunsul oferit de H..... la adresa reclamantei neconducând la un alt răspuns (f....-....).

De altfel şi apelanta recunoaşte că în contractul de reglementare nr...... din 02.06.2901 încheiat cu I..... SA pentru eliberarea amplasamentului nu sunt incluse cheltuielile de racordare ale viitoarei clădiri.

Din adresa nr. ..../19.02.2014 emisă de G..... S.R.L. către I...... S.R.L. rezultă că această societate și-a manifestat acordul ca reclamanta să efectueze toate demersurile necesare în vederea lucrării „Reglementare LES 6 și 20kV cu magazin F... B...., str. ......”, conform studiului aprobat prin Avizul CTE nr. ..../2014 și Centralizatorului financiar al obiectelor realizat de J.....S.R.L., urmând ca toate costurile aferente lucrării menționate anterior (inclusiv suma de 92.497.04 lei) să fie suportate în mod exclusiv de către reclamantă, această lucrare fiind cea menționată în notificările emise de reclamantă pârâților.

G..... S.R.L. a emis către apelanta reclamanta în data de 03.06.2014 notificarea nr..... prin care a informat-o că este necesară devierea cablurilor identificate în subteranul proprietății, însă din cuprinsul acestei notificări nu reiese că intimaţii pârâţi și-au asumat prin contract obligația devierii cablurilor, notificarea nefăcând referire la existența unor vicii ascunse, ci la îndeplinirea obligațiilor contractuale ale acestei societăţi .

Din răspunsurile date de pârâți la notificările pârâtei și din depoziția martorului audiat în cauză pârâților nu le-a fost permis accesul pe teren pentru a putea care este situația acestuia, în condițiile în care din ambele contracte de vânzare reiese că pe suprafața de teren de 6100 mp se afla și o construcție care a fost ulterior demolată, construcție care, așa cum reiese din certificatul de urbanism nr. ...../17.04.2013 avea destinația de locuință, apărând ca fiind evident că aceasta era racordată inclusiv la rețeaua electrică, fiind probabil ca ceea ce s-a îndepărtat de pe teren să țină de această construcție.

Pe cale de consecinţă, intimaţii pârâții nu sunt obligați să răspundă față de apelanta reclamantă, în condițiile în care reclamanta nu a dovedit despre ce cabluri este vorba și unde erau poziționate și în condițiile în care, așa cum s-a reținut în principal poziția magazinului Penny, asumată de ambele părți contractante la încheierea contractului de vânzare, a fost schimbată.

Faţă de aceste considerente de fapt şi de drept, în temeiul dispoz. art. 480 alin.1 Cod procedură civilă a respins apelul ca nefondat şi a păstrat ca legală şi temeinică sentinţa .

**Împotriva acestei decizii în termen legal a declarat recurs apelanta reclamantă A....**, solicitând casarea ei şi, în rejudecare, admiterea acţiunii sale.

În motivarea cererii de recurs, a arătat, în esenţă următoarele:

Decizia instanţei de apel nu cuprinde motivele pe care se întemeiază şi cuprinde motive contradictorii, respectiv nu conţine nici un argument pentru înlăturarea susţinerilor sale şi că au fost încălcate normele de drept material referitoare la răspunderea contractuală.

A arătat aceasta că instanţa de apel a încălcat şi normele de interpretare a contractelor ( art.1266 şi 1268 cod civil), apreciind că în baza art.3.4 din contractul de vânzare-cumpărare, fiind modificat planul clădirii propuse, este înlăturată răspunderea contractuală a intimaţilor.

Din interpretarea dispoziţiilor art.1266 şi 1268 Cod civil rezultă că este necesară corelarea clauzei potrivit căreia vânzătorii garantează că „imobilul nu este afectat de elemente de infrastructură sau de reţele de utilităţi…” cu clauza potrivit căreia „părţile stabilesc că drepturile şi obligaţiile lor sunt de esenţa acestui contract sinalagmatic şi că intenţia cumpărătorului cu privire la orice modificare la proiectului iniţial (…) nu are efect asupra valabilităţii actului”.

Astfel, intimaţii răspund pentru costurile cauzate prin mutarea magistralei electrice identificate ulterior, iar cel de al doilea text nu este de natură să înlăture prima răspundere, această clauză nu poate fi interpretată în sensul că modificarea proiectului ar înlătura integral răspunderea vânzătorilor.

În fapt, sintagma „orice modificare a proiectului” se referă la modificări de natură să aibă un efect agravant asupra răspunderii existente, iar în situaţia de faţă, „modificarea proiectului” s-a referit la schimbarea intrării în clădire, fără a fi afectate amplasamentul şi locaţia.

Recurenţii au subliniat faptul că au ales calea prevăzută de art. 1710 Cod civil, în sensul de a opta pentru înlăturarea viciilor pe cheltuiala vânzătorului din raţiuni de eficienţă, că în mod greşit instanţa a reţinut că nu s-ar fi făcut dovada existenţei calculelor, din toate probele administrate rezultând fără dubiu existenţa magistralei electrice de înaltă tensiune în subsolul terenului cumpărat.

Pentru racordare a fost încheiat un contract separat cu I...., pentru care a fost necesar un aviz de racordare, ori plata a fost efectuată în baza facturii fiscale nr. ...../2015. Termenul de racordare cuprins în factura fiscală ...../2014 se referă la magistrala ce trebuia racordată după mutare.

Intimaţii pârâţi au formulat întâmpinare prin care au solicitat respingerea recursului în principal ca inamisibil şi în subsidiar ca nefondat.

În şedinţa publică din ....... Curtea a respins excepţia inadmisibilităţii recursului.

**Analizând decizia pronunţată în apel prin prisma motivelor invocate, Curtea reţine următoarele:**

Este reală susţinerea recurentei în sensul că intimaţii au garantat la pct. 3.1 lit. p faptul că „imobilul nu este afectat de elemente de infrastructură sau de reţele de utilităţi (…) care să împiedice realizarea scopului contractului sau să determine costuri suplimentare faţă de cele calculate în cunoştinţa planului de amplasament al acestor elemente de infrastructură”, însă ambele instanţe de fond au reţinut că din probatoriul administrat nu rezultă faptul că pe terenurile vândute de către intimaţi ar fi existat cabluri ce au trebuit relocate pe cheltuiala reclamantei.

Ori, faţă de motivele ce pot fi invocate în recurs, conform art. 480 Cod procedură civilă, instanţa de recurs nu poate verifica decât modul de interpretare şi aplicare a normelor materiale cu referire la situaţia de fapt existentă, aşa cum a fost reţinută de isntanţă.

Pentru aceste considerente motivele de recurs care se referă la greşita reţinere de către instanţa de apel a situaţiei de fapt existente, nu pot fi primite.

Pe de altă parte conform art. 3.4 din contractul de vânzare-cumpărare „drepturile şi obligaţiile părţilor sunt de esenţa contractului (…) iar intenţia cumpărătorului cu privire la orice modificări ale proiectului (…) nu angajează răspunderea vânzătorului şi nu are efecte asupra valabilităţii plăţii”.

Dacă „garanţia” prevăzută de ar. 3.4 din contract este obişnuită într-un contract de vânzare-cumpărare în care vânzătorul cunoştea destinaţia pe care cumpărătorul urma să o dea bunului vândut, limitarea răspunderii prevăzută de art. 3.4 din contract, reprezintă o clauză specială, care se aplică cu precădere, faţă de cea obişnuită generală.

Rezultă prin urmare că în mod corect instanţele de fond au reţinut că în condiţiile în care proiectul iniţial nu a fost modificat, vânzătorii sunt exoneraţi de vină. Faptul că instanţele au reţinut doar amplasarea diferită a carmangeriei, nu înseamnă eventuala lipsa a unor modificări mai mari, în condiţiile în care acestea nu au putut face verificări prin compararea unor planuri de amplasament, cele depuse fiind ilizibile.

Această interpretare este susţinută şi de faptul că dispoziţiile art. 34 din contract priveşte „orice modificare”, fără a face diferenţa între modificări importante sau mai puţin importante.

Faţă e aceste considerente, constatând că decizia instanţei de apel nu conţine cauze de nulitate absolută şi că motivele de recurs invocate sunt nefondate, în temeiul ar. 498 Cod procedură civilă, urmează să fie respins recursul ca nefondat.

PENTRU ACESTE MOTIVE,  
ÎN NUMELE LEGII

**D E C I D E**

Respinge recursul declarat de A..... SRL împotriva deciziei civile nr. .../.... a Tribunalului ....., pe care menţine .

Definitivă .

Pronunţată în condiţiile art. 396 alin.2 Cod procedură civilă astăzi, ........

Preşedinte, judecător, judecător,

............... cod A1039 ..............

Grefier,

..................

Red. Cod A039/......

Dact. ..../....

Jud. fond : .....

Jud. apel : ......– ......