

Capitolul I. Efectele contractului de vânzare-cumpărare. Obligațiile vânzătorului

Secțiunea 1. Obligația vânzătorului de predare a lucrului vândut

I. Obligația de predare a bunului vândut. Apartamentarea imobilului în vederea înscrierii în Cartea funciară

Potrivit art. 1313 C. civ., „vânzătorul are două obligații principale, a preda bunul și a răspunde de dânsul”, iar conform art. 1305 C. civ., „spezele vânzării sunt în sarcina cumpărătorului, în lipsă de stipulație contrarie”.

Obligația vânzătorului de predare a lucrului cumpărătorului^[1] include în cazul bunurilor imobile și măsurile necesare în vederea înscrierii în Cartea funciară a dreptului cumpărătorului asupra lucrului vândut, printre care se numără și operațiunea de apartamentare a imobilului, pentru notarea în partea A a Cărții funciare – descrierea imobilului – a apartamentelor acestuia care există în fapt.

C.A. Timișoara, s. civ., decizia nr. 509 din 15 mai 2008, portal.just.ro

Prin decizia civilă nr. 110/A/13.02.2008, Tribunalul Timiș a respins ca nefondat apelul declarat de pârâții Primăria Municipiului T. și Consiliul Local al Municipiului T. împotriva sentinței civile nr. 10111/22.10.2007, pronunțată de Judecătoria Timișoara, în contradictoriu cu reclamații-intimați D.S. și D.G. Tribunalul a confirmat hotărârea primei instanțe, care a admis în parte acțiunea formulată de reclamații și a obligat pârâții la efectuarea operațiunilor de apartamentare a imobilului din T., sub sancțiunea plății de daune cominatorii de 100 de lei pe zi de întârziere, începând cu data rămânerii definitive a hotărârii și până la executarea obligației, respingând în rest acțiunea.

^[1] Potrivit noului Cod civil, obligația de a preda bunul se întinde și la accesoriile sale, precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue. Vânzătorul este, de asemenea, obligat să predea titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului (art. 1686), iar predarea bunului imobil se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vânzătorului (art. 1687).

Pentru a pronunța această soluție, primă instanță a reținut că între părțile din litigiu a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 352/R/07.01.1997, iar *lato sensu*, conform art. 1314-1334 C. civ., obligația vânzătorului de predare a lucrului cumpărătorului include în cazul bunurilor imobile și măsurile necesare în vederea înscrierii în Cartea funciară a dreptului cumpărătorului asupra lucrului vândut, printre care se numără și operațiunea de apartamentare a imobilului, pentru notarea în partea A a cărții funciare – descrierea imobilului – a apartamentelor acestuia care există în fapt la ora actuală.

A mai reținut că operațiunea de apartamentare presupune efectuarea demersurilor pentru înscrierea în Cartea funciară a unităților locative care există în fapt și dintre care unele au fost vândute în baza Legii nr. 112/1995, și nu efectuarea documentației tehnice prevăzute în O.U.G. nr. 634/2006, așa cum în mod eronat au arătat pârâții în întâmpinare, această documentație tehnică urmând să fie realizată la cererea pârâților de către persoane specializate și depusă la Serviciul de carte funciară, conform Legii nr. 7/1996, republicată. La stabilirea daunelor cominatorii, primă instanță a avut în vedere Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. XX/2005, care a statuat că aceste daune se pot acorda și după modificarea Codului de procedură civilă prin introducerea Secțiunii a IV-a a Capitolului VI din Cartea a V-a, prin art. I pct. 211 din O.U.G. nr. 138/2000.

Împotriva deciziei Tribunalului au declarat recurs pârâții Consiliul Local al Municipiului T. și Primăria Municipiului T., solicitând, în principal, admiterea recursului și casarea deciziei cu trimiterea cauzei spre rejudecare în vederea introducerii în cauză a tuturor coproprietarilor, iar, în subsidiar, modificarea ambelor hotărâri, în sensul respingerii acțiunii reclamanților.

În motivare, pârâții-recurenți au reiterat motivele invocate în apel, arătând că, prin contractul nr. 325/1997, s-a transmis reclamanților dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 3, drept care conferă titularului său atribuțiile de posesie, folosință și dispoziție, iar apartamentarea se circumscrie acestor prerogative, astfel încât obligarea lor la apartamentarea imobilului înseamnă încălcarea dreptului de dispoziție al proprietarilor reclamanți, precum și limitarea dreptului de proprietate al acestora.

Recurenții au mai susținut că prin Legea nr. 112/1995 legiuitorul nu a instituit în sarcina vânzătorului obligația apartamentării imobilului și nici vreun impediment la vânzare, care să fie generat de neapartamentarea imobilului.

Totodată, au susținut că, din interpretarea coroborată a art. 9 și art. 10 din Legea nr. 112/1995, rezultă intenția legiuitorului de a le oferi posibilitatea chiriașilor să cumpere apartamentele care nu au fost resti-

tuite foștilor proprietari, chiar dacă acestea se află în imobile neapartamentate.

Recurenții au învederat, de asemenea, că Legea nr. 112/1995 oferă chiriașilor condiții avantajoase de achiziționare a apartamentelor, iar obligarea recurenților la a efectua apartamentarea este împovăraătoare și neechitabilă, precizând că Primăria Municipiului T. nu are structură specializată pentru a efectua documentațiile tehnice prevăzute de O.U.G. nr. 634/2006 și nici fonduri pentru apartamentare.

Au susținut și că imobilul în litigiu a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, formându-se dosarul administrativ nr. 302/31.05.2001, nesoluționat, precum și dosarele administrative nr. 1307-1309/25.09.2001, soluționate prin dispoziția de restituire și acordare de despăgubiri nr. 1978/25.07.2006, astfel încât imobilul este indisponibilizat.

În fine, recurenții au arătat că, în raport de dispozițiile art. 572 și art. 580³ C. proc. civ., solicitarea privind acordarea de daune cominatorii este inadmisibilă, precizând că se impune soluția casării cu trimitere pentru introducerea în cauză a tuturor coproprietarilor, în vederea apartamentării, invocând în acest sens decizia civilă nr. 4958/15.06.2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Prin întâmpinare, calificată de către instanță ca fiind concluzii scrise, întrucât nu a fost depusă cu cinci zile înainte de termenul de judecată, conform art. 308 alin. (2) C. proc. civ., reclamanții-intimați au solicitat respingerea recursului, cu motivarea că obligația principală a vânzătorului este aceea de predare a bunului, obligație pe care pârâții-recurenți nu au respectat-o, iar cheltuielile cu dezmembrarea imobilului sunt în sarcina vânzătorului, ambele instanțe interpretând corect dispozițiile Legii nr. 112/1995, în concordanță cu normele generale de drept civil, atâta timp cât legea specială nu conține prevederi derogatorii.

Intimații au mai învederat că bunul ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare trebuie să fie determinat, conform art. 948 C. civ., precizând că apartamentarea, atâta timp cât nu privește efectuarea unor modificări materiale în imobil, ci doar operațiuni scriptice, este, mai degrabă, expresia unei mai bune administrări a situației imobilului achiziționat și nu are legătură cu dreptul de dispoziție materială, profitând tuturor cumpărătorilor și neaducând atingere dreptului lor de proprietate, ca în speța invocată.

În urma examinării deciziei atacate, în raport de motivele invocate, care se încadrează în cazul de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., Curtea a apreciat că recursul pârâților este neîntemeiat, pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 1313 C. civ., „vânzătorul are două obligații principale, a preda bunul și a răspunde de dânsul”, iar conform art. 1305 C. civ.,

„spezele vânzării sunt în sarcina cumpărătorului, în lipsă de stipulații contrare”.

Astfel, în lipsa unor dispoziții derogatorii de la normele generale de drept civil, care să fie prevăzute prin Legea nr. 112/1995, care este o lege specială, au aplicabilitate normele generale care reglementează obligațiile vânzătorului, așa încât ambele instanțe au interpretat și aplicat corect dispozițiile Codului civil, apreciind că obligația de apartamentare aparține părților vânzătorului.

În acest context, este de observat că art. 9 și art. 10 din Legea nr. 112/1995, invocate de recurenți, nu au nicio legătură cu speța dedusă judecății, iar împrejurările că reclamanții-intimați au cumpărat imobilul în condiții avantajoase și că părții-recurenți nu au structura specializată să efectueze documentația tehnică prevăzută de O.U.G. nr. 634/2006 și nici fondurile necesare nu pot exonera pe părții-recurenți de obligația lor contractuală și legală de predare a bunului, respectiv de apartamentare a acestuia, pentru a putea fi intabulat dreptul de proprietate de către reclamanți în C.F. Pe de altă parte, simpla operațiune de apartamentare este un act de administrare, nefiind necesară introducerea celorlalți coproprietari, câtă vreme nu s-a pus în discuție în cauză întinderea dreptului coproprietarilor, respectiv reaptamentarea imobilului.

2. Obligația de predare a lucrului vândut. Evicțiune parțială. Cerere în restituirea contravalorii suprafeței de teren diferență față de suprafața rezultată din actele de înstrăinare

În ceea ce privește obiectul predării, vânzătorul este obligat să predea lucrul vândut, în materie de vânzare de imobile (în special terenuri) dispozițiile art. 1327-1331 C. civ. stabilind reguli speciale în situația în care întinderea terenului este diferită de cea menționată în contract^[1].

Întrucât diferența dintre suprafața menționată în contract și suprafața reală a terenului nu este imputabilă vânzătorilor, obligația de garanție împotriva evicțiunii, constând în restituirea contravalorii

^[1] Art. 1743 din noul Cod civil: „(1) Dacă, în vânzarea unui imobil cu indicarea suprafeței și a prețului pe unitatea de măsură, suprafața reală este mai mică decât cea indicată în contract, cumpărătorul poate cere vânzătorului să îi dea suprafața convenită. Atunci când cumpărătorul nu cere sau vânzătorul nu poate să transmită această suprafață, cumpărătorul poate obține fie reducerea corespunzătoare a prețului, fie rezoluțiunea contractului dacă, din cauza diferenței de suprafață, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat.

(2) Dacă însă suprafața reală se dovedește a fi mai mare decât cea stipulată, iar excedentul depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul va plăti suplimentul de preț corespunzător sau va putea obține rezoluțiunea contractului. Atunci când însă excedentul nu depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul nu poate obține rezoluțiunea, dar nici nu este dator să plătească prețul excedentului”.

suprafeței de teren diferență față de cea rezultată din actul de vânzare, nu este incidentă.

*Judecătoria Buzău, sentința civilă nr. 25 din 25 martie 2009,
portal.just.ro*

Prin punctul II.1 al cererii, reclamantul a solicitat ca pârâții A.A., G.Ș., G.E. și S.S. să îl garanteze pentru evicțiune parțială, prin restituirea contravalorii suprafeței de teren diferență față de cea rezultată din actele de înstrăinare – suprafață lipsă de 1854 mp, potrivit raportului de expertiză. Evicțiunea parțială constituie pierderea în parte a proprietății lucrului sau tulburarea, prin pretenții juridice, a cumpărătorului în exercitarea prerogativelor sale de proprietar. Evicțiunea prin fapt personal semnifică orice fapt sau act anterior vânzării, dar tănuțit față de cumpărător, sau ulterior vânzării, dar neprevăzut în contract, săvârșit de vânzător, de natură a-l tulbura pe cumpărător în liniștită și utila folosință a lucrului.

În cazul de față, situația de fapt este însă diferită însă de cea specifică evicțiunii. Pârâții înstrăinători nu au săvârșit, nici înainte și nici după încheierea actelor de înstrăinare, vreun fapt sau act care să ducă la depozedarea reclamantului de vreo suprafață de teren. Este vorba de încheierea unor acte de înstrăinare a unor suprafețe de teren, în suprafața care rezultase din titlurile inițiale de proprietate, fără a se proceda anterior sau concomitent înstrăinării și la o măsurătoare efectivă în teren, iar ulterior, reclamantul a constatat că, în realitate, suprafața din teren este mai mică decât cea din acte. Această diferență de suprafață nedatorându-se vreunui act sau fapt imputabil pârâților, cererea în dezdăunare prin efectul evicțiunii parțiale s-a respins ca nefondată.

În situația de față, Codul civil pune la dispoziția reclamantului reglementări speciale în materia diferențelor de suprafață constatate la înstrăinarea terenurilor – art. 1327-1331 C. civ.

Secțiunea a 2-a. Obligația de garanție a vânzătorului împotriva evicțiunii

2.1. Obligația de garanție față de subdobânditori

3. Înstrăinări succesive. Obligarea ultimului vânzător față de cumpărătorul său. Lipsa unui raport juridic direct între primul vânzător și ultimul cumpărător

Potrivit art. 1337 C. civ., vânzătorul este de drept obligat să garanteze pe cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut, iar conform art. 1341 C. civ., în caz de evicțiune, cumpă-

rătorul are dreptul să ceară de la vânzător restituirea prețului, restituirea fructelor, spezele de proces și daune-interese.

Din interpretarea textelor legale arătate rezultă că raportul juridic direct de răspundere în caz de evicțiune se leagă între cumpărător și vânzătorul din contract, iar nu între ultimul cumpărător și primul vânzător^[1], acesta din urmă neavând nicio calitate în contractul încheiat de către reclamanți. Desigur însă că, pornind de la regula că odată cu lucrul – ca accesoriu al lui – se transmit asupra dobânditorilor ulteriori și toate drepturile legate de acel bun, aflate în strânsă conexiune cu lucrul care formează obiectul contractului (*cum omni causa*), răspunderea Statului, ca prim vânzător, nu este exclusă în întregime, dar aceasta nu poate fi stabilită direct în raport cu reclamanții subdobânditori, pentru că nu au existat raporturi juridice directe între aceste părți, raporturi născute din contract.

Reclamanții, în calitate de creditori ai primului cumpărător, în măsura în care nu-și pot îndeștula creanța stabilită prin hotărârea irevocabilă a primei instanțe, se pot îndrepta împotriva primului vânzător, în temeiul art. 974 C. civ., care oferă posibilitatea creditorilor să exercite toate drepturile și acțiunile debitorului lor, afară de acelea care îi sunt exclusiv personale, pentru recuperarea creanței.

*C.A. Constanța, s. civ., min. și fam., mun. și asig. soc.,
decizia nr. 311/C din 7 octombrie 2009, www.jurisprudenta.org*

Printr-o cerere formulată la 21 august 2007, reclamanții D.S. și D.T. au chemat în judecată pârâții B.B., Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat al Statului M., Municipiul M., Consiliul Local M. și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, solicitând obligarea pârâților la plata prejudiciului reprezentând contravaloarea prețului actualizat al imobilului din M., jud. C., calculat la valoarea de circulație și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În cerere, reclamanții au arătat că, prin contractul autenticat sub nr. 36762/22.08.1995, au dobândit acest imobil de la pârâta B.B., aceasta dobândind, la rândul său, imobilul, împreună cu defunctul său soț, B.E., de la RA H. M., în temeiul Decretului-lege nr. 61/1991.

Prin sentința civilă nr. 504/15.04.2004 a Tribunalului Constanța, definitivă prin decizia civilă nr. 894/C/21.11.2008 a Curții de Apel Constanța, s-a dispus lăsarea în deplină proprietate și posesie a acestui apartament, împreună cu alte spații locative situate la aceeași adresă, în favoarea fostului proprietar, menționându-se că Statul Român a preluat acest titlu fără titlu legal.

^[1] În noul Cod civil, obligația de garanție a vânzătorului față de cumpărătorul subsecvent este prevăzută expres. Astfel, potrivit art. 1706: „Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit”.

Reclamanții arată că la data când au achiziționat acest apartament au avut deplină reprezentare că vânzătoarea este proprietara acestui imobil, pe care l-a dobândit în mod legal de la stat, din moment ce aceasta și defunctul său soț l-au cumpărat în temeiul Decretului-lege nr. 61/1991, neexistând nicio suspiciune asupra aplicabilității Legii nr. 112/1995.

Față de această situație, reclamanții apreciază că pârâții sunt direct răspunzători pentru evicțiunea produsă, motiv pentru care solicită obligarea lor la plata contravalorii prețului de circulație actualizat al apartamentului.

În drept, au fost invocate prevederile art. 998, art. 1336 și urm. C. civ.

Prin întâmpinare, pârâțul Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat al Statului M. a invocat excepția lipsei calității sale procesuale pasive, întrucât a fost parte în raportul juridic intervenit între reclamanți și pârâta B.B.

Aceeași excepție, cu o motivare similară, a fost invocată și de pârâții Statul Român, prin Ministerul Economiei și Finanțelor și Consiliul Local M. și Municipiul M.

Prin sentința civilă nr. 2372/C/17.11.2008, pronunțată de Judecătoria Mangalia, s-a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâților Serviciul Public B.M, Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, reprezentat de D.G.F.P. C., Consiliul Local M. și Municipiul M., prin Primar și s-a respins acțiunea formulată de reclamanții D.S. și D.T. față de pârâții Serviciul Public B.M., Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, reprezentat de D.G.F.P. C., Consiliul Local M. și Municipiul M., prin Primar, ca fiind formulată față de persoane lipsite de calitate procesuală pasivă.

S-a admis acțiunea formulată de reclamanți față de pârâta B.B. și a fost obligată pârâta la plata despăgubirilor bănești în sumă de 60.000 euro, în echivalent lei, 215.400 lei, calculat la cursul din noiembrie 2007, în favoarea reclamanților, precum și la plata sumei de 6346 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată reprezentând taxă timbru, timbru judiciar și onorariu expert.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a reținut că pârâții Serviciul Public B.M., Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, reprezentat de D.G.F.P. C., Consiliul Local M. și Municipiul M., prin Primar, nu au fost părți în raportul juridic încheiat între reclamanți și pârâta B.B., astfel încât, potrivit dispozițiilor art. 1336-1337 C. civ., numai vânzătoarea răspunde față de cumpărători pentru liniștita posesie și pentru evicțiunea totală sau parțială a bunului vândut.

Pe fondul cererii, judecătoria a reținut că, față de soluțiile pronunțate de instanțele de control judiciar prin care întreg imobilul a fost restituit moștenitorilor proprietarilor de drept, constatând că preluarea lui de către stat a fost nelegală, întrucât construcția nu a fost realizată din

fondurile statului, ci din fonduri private aparținând autorilor moștenitorilor E.O., E.S.D., E.F. și E.D., iar apartamentele nu puteau fi vândute chirieșilor în temeiul Decretului-lege nr. 61/1991, cererea reclamanților în despăgubire este întemeiată, răspunderea vânzătorului fiind justificată de prevederile art. 1336-1337 C. civ., care stipulează că vânzătorul răspunde față de cumpărător pentru liniștită posesie a bunului, pentru viciile acestuia, dar și pentru evicțiunea totală sau parțială a bunului vândut.

Apelul declarat împotriva acestei sentințe de către reclamanții D.S. și D.T. a fost respins ca nefondat prin decizia civilă nr. 195/23.03.2009, pronunțată de Tribunalul Constanța, care a reținut, ca și judecătoria, că între reclamanți și pârâțul Statul Român nu există raporturi juridice izvorâte din contractul de vânzare-cumpărare perfectat între reclamanți și pârâta B.B.

Tribunalul a arătat și că, față de dispozițiile art. 1336-1337 C. civ., obligația de evicțiune există între pârâțul Statul Român și cumpărătoarea B.B., astfel încât aceasta ar fi avut posibilitatea să formuleze o cerere de chemare în garanție a pârâțului Statul Român, pentru ca aceasta să obțină obligarea pârâțului Statul Român la plata sumei de bani la care pârâta B.B. a fost obligată să o achite reclamanților.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamanții D.S. și D.T., care au susținut că instanța a stabilit în mod greșit faptul că răspunderea pentru evicțiune revine numai vânzătoarei B.B., nu și Statului Român, care a fost primul vânzător al apartamentului.

Arată recurenții că răspunderea pentru evicțiune aparține fiecărui vânzător în parte, iar în cazul în care bunul este supus unor vânzări succesive, răspunderea pentru evicțiune va fi stabilită în raport de primul vânzător, chiar dacă între aceștia nu s-a stabilit un raport juridic direct, pentru că rațiunea unei asemenea abordări constă în aceea că atât primul cumpărător, cât și cumpărătorii ulteriori sunt, deopotrivă, evinși de primul vânzător.

Cât timp apartamentul nu făcea parte din categoria celor care puteau fi vândute în baza Decretului-lege nr. 61/1990, Statul trebuie să răspundă pentru evingerea ulterioară a tuturor cumpărătorilor succesivi, culpa sa neputând să rămână nesancționată.

Analizând legalitatea hotărârii recurate în raport de criticile reclamanților, s-a constatat că recursul este nefondat pentru următoarele considerente:

Este real că, în urma admiterii acțiunii în revendicare printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, s-a stabilit obligația reclamanților de a restitui apartamentul în litigiu către foștii proprietari E.O., E.S.D., E.F. și E.D., reclamanții fiind evinși astfel din cauza unei tulburări care a venit din partea unor terțe persoane.

Acțiunea în despăgubire formulată de către reclamanți s-a întemeiat însă pe dispozițiile art. 1336 și urm. C. civ., care reglementează efectele obligației în caz de evicțiune. Potrivit art. 1337 C. civ., vânzătorul este de drept obligat să garanteze pe cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut, și conform art. 1341 C. civ., în caz de evicțiune, cumpărătorul are dreptul să ceară de la vânzător restituirea prețului, restituirea fructelor, spezele de proces și daune-interese.

Din interpretarea textelor legale arătate rezultă că raportul juridic direct de răspundere în caz de evicțiune se leagă între cumpărător și vânzătorul din contract, calitate care, în speță, aparține intimei-pârâte B.B., iar nu între ultimul cumpărător și primul vânzător, acesta din urmă neavând nicio calitate în contractul încheiat de către reclamanți.

Desigur însă că, pornind de la regula că odată cu lucrul – ca accesoriu al lui – se transmit asupra dobânditorilor ulteriori și toate drepturile legate de acel bun, aflate în strânsă conexiune cu lucrul care formează obiectul contractului (*cum omni causa*), răspunderea Statului, ca prim vânzător, nu este exclusă în întregime, dar ea, așa cum s-a arătat, nu poate fi stabilită direct în raport cu reclamanții subdobânditori, pentru că nu au existat raporturi juridice directe între aceste părți, raporturi născute din contract.

Un raport contractual direct cu Statul a existat cu pârâta B.B., față de care reclamanții au, potrivit hotărârii judecătorești irevocabile pronunțate în prezenta cauză, calitatea de creditori. De aceea, cum răspunderea pentru evicțiune există și între primul vânzător și pârâta B.B., reclamanții, în calitate de creditori, în măsura în care nu-și pot îndestula creanța stabilită prin hotărârea irevocabilă a primei instanțe, se pot îndrepta împotriva primului vânzător, în temeiul art. 974 C. civ., care oferă posibilitatea creditorilor să exercite toate drepturile și acțiunile debitorului lor, afară de acelea care îi sunt exclusiv personale, pentru recuperarea creanței.

4. Înstrăinări succesive valabile. Obligația de garanție a evicțiunii în sarcina primului vânzător

Dacă bunul a făcut obiectul unor înstrăinări succesive, a căror nulitate nu s-a constatat, ultimul cumpărător evins are dreptul și posibilitatea de a promova acțiunea în garanție direct împotriva primului vânzător sau împotriva tuturor vânzătorilor succesivi. Din acest punct de vedere, garanția pentru evicțiune operează, în absența oricărei culpe a vânzătorilor succesivi – persoane fizice, în sarcina primului vânzător^[1], în condițiile în care s-a probat că preluarea

^[1] În noul Cod civil, obligația de garanție a vânzătorului față de cumpărătorul subsequent este prevăzută expres. Astfel, potrivit art. 1706: „Vânzătorul este obligat să garanteze

abuzivă a imobilului în patrimoniul Statului Român, iar nu o altă situație, ar constitui temeiul evicțiunii. Soluția astfel prefigurată vine în concordanță cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în aplicarea principiului instituit prin art. 1 din Protocolul 1 al Convenției europene, fiind acreditată ideea că atenuarea încălcărilor aduse de fostul regim din România dreptului de proprietate „nu trebuie să creeze noi neajunsuri disproporționate” (cauza *Raicu c. României*) și că nu poate fi ignorată nici cerința respectării securității raporturilor juridice (cauza *Brumărescu c. României*). În egală măsură s-a statuat că privarea de bun, în absența oricărei despăgubiri, constituie o încălcare a dreptului de proprietate, iar în cazul în care statul care a preluat abuziv imobilul nu mai este în măsură să predea bunul în natură, urmează a acorda celui prejudiciat despăgubiri bănești.

*C.A. Constanța, s. civ., min. și fam., mun. și asig. soc.,
decizia nr. 450/C din 14 decembrie 2009, www.jurisprudenta.org*

Prin decizia civilă nr. 249/09.04.2009 a Tribunalului Constanța, Secția civilă, a fost admis apelul formulat de apelanții-reclamanți D.S. și D.T., în contradictoriu cu intimații-pârâți D.S., Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat M., Municipiul M., Consiliul Local M. și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, reprezentat de D.G.F.P. C., împotriva sentinței civile nr. 2604/C/10.12.2008 a Judecătoriei Mangalia.

În consecință, a fost schimbată în parte sentința atacată, în sensul admiterii în parte a acțiunii reclamanților și obligării pârâtei D.S. la restituirea, către reclamanți, a contravalorii în lei la data efectuării plății a sumei de 12.000 USD, reprezentând prețul plătit pentru imobilul situat în M., jud. C., conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1884/7.04.2000 la B.N.P. T.G. Au fost menținute celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de apel a avut în vedere că prin sentința civilă nr. 2604/C/10.12.2008 a Judecătoriei Mangalia a fost respinsă ca nefondată acțiunea reclamanților D.S. și D.T., formulată în contradictoriu cu pârâții D.S., Serviciul de Administrare a Domeniului Public și Privat M., Municipiul M., Consiliul Local al Municipiului M. și Statul Român, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, prin D.G.F.P. C., și a fost respinsă, ca nefondată, cererea de chemare în garanție a Serviciului de Administrarea Domeniului Public și Privat M.

Instanța de fond a avut în vedere, cu ocazia pronunțării acestei soluții, prevederile art. 1337 C. civ., conform cu care „vânzătorul este de

drept obligat, după natura contractului de vânzare, a răspunde către cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut, sau de sarcinile la care s-ar pretinde supus acel obiect și care n-ar fi declarate la facerea contractului”, cât și pe cele ale art. 1340 C. civ., care dispun în sensul că „stipulația prin care vânzătorul se descarcă de răspunderea pentru evicțiune, nu-l scutește de a restitui prețul, în caz de evicțiune, afară numai dacă cumpărătorul a cunoscut, la facerea vânzării, pericolul evicțiunii, sau dacă a cumpărat pe răspunderea sa proprie”.

Judecătorul fondului a arătat că obligația de garanție a vânzătorului pentru evicțiune există numai dacă sunt îndeplinite cumulativ trei condiții: să fie vorba despre o tulburare de drept, cauza evicțiunii să fie anterioară vânzării și cauza evicțiunii să nu fi fost cunoscută de cumpărător.

Din probele administrate în cauză a rezultat că la momentul încheierii contractului de vânzare autentificat de B.N.P. T.G.F. sub nr. 1884/07.04.2000 și având ca obiect apartamentul situat în M., reclamanții D.S. și D.T. cunoșteau situația juridică a imobilului cumpărat și, implicit, cauza evicțiunii (acțiunea în revendicarea imobilului a numiților E.O., E.F., E.S.D. și E.D.), motiv pentru care cererea de obligare a pârâtei D.S. la plata prețului apartamentului înstrăinat nu este întemeiată.

Cât privește acțiunea în răspundere civilă delictuală formulată de reclamanți în contradictoriu cu ceilalți pârâți, instanța a apreciat că nu sunt întrunite cerințele legale pentru a fi admisă, în raport de condițiile care rezultă din art. 998 C. civ.: săvârșirea unei fapte ilicite, existența unui prejudiciu, legătura de cauzalitate între fapta ilicită și prejudiciu și vinovăția celui care a săvârșit fapta ilicită.

Analizând, prin prisma dispozițiilor art. 295 alin. (1) C. proc. civ., legalitatea și temeinicia soluției Judecătorei Mangalia, instanța de apel a reținut că garanția pentru evicțiune reprezintă una dintre cele mai importante obligații ale vânzătorului în contractul de vânzare-cumpărare, fiind reglementată în Codul civil, în art. 1337-1352. Ea operează de drept în orice vânzare, nefiind necesar ca părțile să introducă o clauză specifică în contract, scopul garanției reprezentându-l protejarea dreptului cumpărătorului de a nu fi tulburat în folosința lucrului nici de către vânzător, nici de către terțe persoane.

S-a apreciat că, din acest punct de vedere, în mod eronat a reținut instanța de fond faptul că reclamanții D.S. și D.T. au cunoscut, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, existența pe rolul instanțelor judecătorești a procesului care avea drept obiect acest imobil și că această situație echivalează cu cunoașterea de către aceștia a cauzei de evicțiune, deoarece reclamanții D.S. și D.T. nu puteau prevedea modalitatea de soluționare a acestui litigiu, și anume că promotorii acțiunii