

# Capitolul I

## Contracte

### I. Cerere în anulare. Competență materială

C. proc. civ., art. 2 pct. 1 lit. b) <sup>1)</sup>

**În cazul acțiunilor în anularea unui act juridic civil, pentru stabilirea competenței materiale a instanței, trebuie să se țină seama de prețul consemnat în contractul de vânzare-cumpărare, nu de estimarea imobilului făcută de organul fiscal ori de valoarea stabilită ulterior, în cadrul procesului, prin expertiză.**

*I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 1593  
din 17 aprilie 2002, www.scj.ro*

Prin sentința civilă nr. 9781 din 3 decembrie 1998, Judecătoria Sibiu a admis acțiunea formulată de reclamant, a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3053/1997 privitor la imobilul înscris în cartea funciară, încheiat în baza Legii nr. 112/1995 și a dispus revenirea la situația anterioară de C.F. pe numele fostului proprietar R.E.

Prin decizia civilă nr. 652 din 20 aprilie 1999, Tribunalul Sibiu a admis apelurile declarate de pârâtele P.M.S., H.E. și SC U. SA Sibiu, a desființat sentința civilă nr. 9781 din 3 decembrie 1998 a Judecătoriei Sibiu și a reținut cauza pentru rejudecarea fondului.

Pentru a decide astfel, Tribunalul Sibiu a motivat că „obiectul contractului, având o valoare de 500.000.000 lei, atrage competența materială a tribunalului în primă instanță, iar faptul că apartamentul a

---

<sup>1)</sup> În prezent, art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ. are următorul conținut: „Tribunalul judecă: 1. în primă instanță: (...) b) procesele și cererile în materie civilă al căror obiect are o valoare de peste 500.000 lei (RON), cu excepția cererilor de împărțeață judiciară, a cererilor în materia succesorală, a cererilor neevaluabile în bani și a cererilor privind materia fondului funciar, inclusiv cele de drept comun, petitorii sau, după caz, posesorii, formulate de terții văta-mași în drepturile lor prin aplicarea legilor în materia fondului funciar; (...)”.

fost cumpărat cu o sumă mai mică decât 150.000.000 lei este irelevant”.

Apelurile declarate împotriva acestei sentințe de pârâți au fost respinse ca nefondate prin decizia nr. 22/A din 9 februarie 2000, pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia, Secția civilă.

Recursurile sunt întemeiate în baza motivului de ordine publică privind necompetența materială după valoare a tribunalului.

Astfel, litigiul dedus judecării are ca obiect acțiunea în nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3053 din 26 iunie 1997. Potrivit contractului, prețul de vânzare a fost de 42.332.573 lei.

Rezultă că reclamanții au sesizat legal Judecătoria Sibiu, ca primă instanță, care a și soluționat acțiunea prin sentința civilă nr. 9781 din 3 decembrie 1998, numai că, investit cu apelurile pârâtelor, Tribunalul Sibiu a apreciat greșit „obiectul contractului”, în sensul că „având o valoare de 500.000.000 lei, litigiul atrage competența materială a tribunalului în primă instanță, iar faptul că apartamentul a fost cumpărat cu o sumă mai mică decât 150.000.000 lei este irelevant”. Or, suma de 500.000.000 lei reprezintă valoarea de circulație a nemișcătorului stabilită în cursul judecării pe cale de expertiză de specialitate și nu are nicio legătură cu prețul de 42.332.573 lei, stipulat în contractul de vânzare-cumpărare a cărui nulitate absolută se cere în litigiul de față.

La stabilirea competenței materiale după valoare, în cadrul procesual al acțiunilor în nulitatea unui act juridic civil, trebuie, însă, avut în vedere prețul consemnat în contractul de vânzare-cumpărare, deoarece, cât timp nu este contestat, prețul constituie singurul element de apreciere de natură obiectivă, neavând relevanță pentru stabilirea competenței după valoare estimarea imobilului făcută de un organ fiscal ori valoarea stabilită ulterior în cadrul unui proces pe cale de expertiză, deoarece, în aceste din urmă situații, stabilirea competenței materiale ar depinde în totalitate de un factor subiectiv și, în orice caz, exterior actului juridic ce se cere a fi anulat.

Cum acțiunea reclamanților nu este în revendicare imobiliară, întrucât nu se pot contesta legăturile ce există între acțiunea în nulitate și contract, și cum prin nulitate se urmărește sancționarea actului juridic, cu lipsirea lui de efectele contrarii normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă, înseamnă că, la stabilirea instanței competente să soluționeze acțiunea, are relevanță exclusivă doar quantumul prețului stipulat în actul a cărui nulitate se cere în justiție, iar nu alte evaluări străine contractului.

Față de cele ce preced, se constată că atât Curtea de Apel Alba Iulia, cât și Tribunalul Sibiu au soluționat acțiunea reclamanților cu încălcarea prevederilor legale referitoare la competența materială după valoare.

**Note: 1.** A se vedea, raportat la caracterul evaluabil în bani al acestor acțiuni, și *C.A. Craiova, Secția civilă, decizia nr. 535 din 12 aprilie 2007*, prin care s-a reținut că, potrivit art. 282<sup>1</sup> C. proc. civ., nu sunt supuse apelului hotărârile judecătorești date în primă instanță în cererile introduse pe cale principală, privind litigii al căror obiect are o valoare de până la un miliard de lei (ROL) inclusiv, atât în materie civilă, cât și în materie comercială. Textul menționat are în vedere toate acțiunile cu caracter patrimonial, calificate ca atare de doctrina și jurisprudența civilă, în principal prin faptul că obiectul lor privește în mod direct o valoare patrimonială ori un act juridic al cărui obiect este un drept evaluabil în bani. Acțiunea în constatarea nulității absolute a actului de donație este o acțiune cu caracter patrimonial, având un conținut economic și, în atare situație, este supusă reglementărilor prevăzute expres în art. 282<sup>1</sup> C. proc. civ.

**2.** Prin *Decizia nr. 32 din 9 iunie 2008 (M. Of. nr. 830 din 10 decembrie 2008)*, Înalta Curte de Casație și Justiție, constituită în Secții Unite, în dosarul nr. 75/2007, admitând recursul în interesul legii, a stabilit că dispozițiile art. 1 pct. 1, art. 2 pct. 1 lit. a) și b) și art. 282<sup>1</sup> alin. (1) C. proc. civ. se interpretează în sensul că, în vederea determinării competenței materiale de soluționare în primă instanță și a căilor de atac, sunt evaluabile în bani litigiile civile și comerciale având ca obiect constatarea existenței sau inexistenței unui drept patrimonial, constatarea nulității, anularea, rezoluțiunea, rezilierea unor acte juridice privind drepturi patrimoniale, indiferent dacă este formulat petitul accesoriu privind restabilirea situației anterioare. A se vedea speța nr. 140.

## **2. Acțiune pentru constatarea nulității absolute a unui contract de vânzare-cumpărare. Regula unanimității. Certificat de calitate de moștenitor. Forță probantă**

Legea nr. 36/1995, art. 76, art. 84

**Acțiunea dedusă judecătii – constatare nulitate contract de vânzare-cumpărare – nu necesită acordul tuturor comoștenitorilor (coproprietarilor) pentru promovare, în aplicarea principiului una-**

**nimității, deoarece nu are caracterul unui act de dispoziție, ci de conservare.**

**Certificatul de calitate de moștenitor invocat de reclamantă, eliberat de notarul public în cadrul procedurii succesoriale necontențioase, prezumat ca valabil atâta vreme cât nu a fost desființat, face dovadă deplină în privința calității de moștenitor.**

*C.A. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 2112 din 14 octombrie 2003, în P.J.C. 2003-2004, p. 96*

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Judecătoria Sectorului 2 București la data de 1 august 2002, sub nr. 9937, reclamanta S.A.D. i-a chemat în judecată pe pârâții M.M. și Primăria Sectorului 2 București, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâți cu privire la apartamentul situat în București, sector 2.

Pârâțul M.M. a formulat cerere de chemare în garanție a Primăriei Municipiului București și a SC F. SA, solicitând ca, în cazul admiterii acțiunii principale, chematele în garanție să răspundă pentru evicțiune prin restituirea prețului apartamentului, reactualizat în funcție de rata inflației.

Prin sentința civilă nr. 8076 din 17 octombrie 2002, Judecătoria Sectorului 2 București a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, invocată din oficiu, a respins acțiunea principală ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă, a respins cererea de chemare în garanție ca lipsită de interes și a obligat-o pe reclamantă la 6 milioane lei cheltuieli de judecată către pârâțul M.M.

Pentru a reține lipsa calității procesuale active a reclamantei, prima instanță a avut în vedere că reclamanta nu a făcut dovada calității sale de moștenitoare a defunctului, proprietar al imobilului, preluat de stat în baza Decretului nr. 92/1950, și nici a faptului că acest imobil a fost vândut.

Față de caracterul subsidiar al cererii de chemare în garanție în raport de acțiunea principală și, ținând seama că aceasta din urmă a fost respinsă pentru nejustificarea de către reclamantă a calității sale procesuale active, și cererea de chemare în garanție a fost respinsă.

Împotriva sentinței de fond a declarat apel reclamanta, acest apel fiind respins ca nefondat prin decizia civilă nr. 647 din 28 martie 2003, pronunțată de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă.

Pentru a decide astfel, Tribunalul a apreciat că soluția primei instanțe de respingere a cererii reclamantei pentru lipsa calității procesuale active a acesteia este corectă, chiar și în raport de probatoriul nou administrat în apel.

S-a avut în vedere în acest sens, pe de o parte, că certificatul de calitate de moștenitor depus la dosar este insuficient pentru a se stabili legătura dintre apelanta-reclamantă și fostul proprietar al imobilului litigios, I.I.B., iar, pe de altă parte, că nu s-a făcut dovada identității între imobilul din actul de vânzare-cumpărare atacat și cel menționat în actul de proprietate al pretinsului autor al reclamantei, numele străzii pe care sunt situate acestea fiind diferit.

De asemenea, tribunalul a reținut că apartamentul la care se referea contractul de vânzare-cumpărare nr. 4841/1941 s-a aflat, începând cu încheierea acestei convenții, în coproprietatea soților B., iar apelanta-reclamantă nu a arătat care este actuala situație legală a coproprietarei E.I.B.

Decizia pronunțată în apel a fost atacată cu recurs de către reclamantă, care a criticat-o ca fiind lipsită de temei legal și dată cu aplicarea greșită a legii (art. 304 pct. 9 C. proc. civ.) pentru următoarele motive:

În mod greșit Tribunalul nu a reținut ca dovedită, pe baza certificatului de moștenitor depus la dosar, calitatea sa de moștenitoare a defunctului I.I.B.

Acest certificat a fost eliberat de un notar public, în cadrul unei proceduri în care s-a verificat toată documentația din care reiese legătura dintre moștenitor și autorul său; el este un act autentic și atâta timp cât n-a fost desființat își produce efectele, făcând dovada calității de moștenitor.

Instanța de apel a făcut o greșită aplicare a legii atunci când a apreciat ca fiind relevantă în soluționarea cauzei situația juridică a coproprietarei E.I.B., deoarece acțiunea dedusă judecății nu are ca obiect revendicarea imobiliară, spre a fi necesar acordul tuturor comoștenitorilor la promovarea ei, ci constatarea nulității absolute a unui contract de vânzare-cumpărare, la care această regulă nu se aplică; recurenta a precizat că în calitate de moștenitoare a autorului său I.I.B. are interes să solicite constatarea nulității absolute a unui act care îi lezează drepturile sale de moștenitor, făcând totuși mențiunea că E.I.B. este precedată autorului său I.I.B.

S-a reținut greșit în apel că nu există identitate între apartamentul din actul de proprietate al autorului său și actul de vânzare-cumpărare atacat, în condițiile în care numărul străzii, numărul apartamentului și etajul coincid în cele două acte.

Chiar dacă ar fi existat o asemenea îndoială, recurenta a susținut că instanța, în virtutea rolului său activ, trebuia să emită o adresă către Primăria sectorului 2 București – Serviciul cadastru pentru a verifica dacă strada R.C. este fosta stradă M.; în plus, s-a arătat că intimatul nu a contestat identitatea imobilului, respectiv că actuala stradă R.C. s-a numit în trecut strada M.

Ca înscrisuri noi, conform art. 305 C. proc. civ., recurenta a depus la dosar, în copie, certificatul de deces al numitei E.I.B. și adresele nr. 25.0962 din 29 iulie 2003 și nr. 25.0962 din 2 august 2003 emise de Serviciul Impunere Persoane Fizice și, respectiv, de Direcția Venituri Buget Local, Serviciul Impunere Persoane din cadrul Consiliului Local al sectorului 2 București.

Curtea a constatat că recursul este fondat, pentru considerentele expuse în continuare:

Instanța de apel a apreciat în mod greșit că Certificatul de calitate de moștenitor nr. 374 din 23 octombrie 2002, emis de B.N.P. din Lipova, județul Arad, administrat ca act nou în apel, este insuficient pentru dovedirea calității reclamantei de moștenitoare a defunctului I.I.B., pretinsul proprietar original al imobilului ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare a cărui nulitate s-a solicitat în litigiu.

Certificatul de calitate de moștenitor sus-menționat a fost eliberat de notarul public în baza art. 76 și art. 84 din Legea nr. 36/1995, în cadrul procedurii succesorală necontencioasă și cuprinde constatări referitoare la calitatea reclamantei-recurente de moștenitoare a defunctului I.I.B.

Certificatul astfel eliberat, atâta timp cât nu a fost desființat, face dovadă deplină în privința calității de moștenitor, conform art. 84 din Legea nr. 36/1995, așa încât, față de forța probantă recunoscută de lege acestui act, trebuia reținută ca dovedită, pe baza lui, calitatea reclamantei-recurente de moștenitoare a defunctului I.I.B., fără a mai fi necesară administrarea altor dovezi pe acest aspect.

De vreme ce reclamanta a probat calitatea sa de moștenitoare a defunctului I.I.B., ca și dreptul de proprietate al acestuia, prin depunerea la dosar a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub

nr. 4841 din 15 februarie 1941 de fostul Tribunal Ilfov, Secția Notariat, ea își legitimează calitatea procesuală activă în cauză.

În acest context, confirmând soluția fondului de respingere a acțiunii reclamantei pentru lipsa calității procesuale active a acesteia, cu motivarea că certificatul de calitate de moștenitor prezentat în apel este insuficient pentru a se stabili legătura dintre reclamantă și proprietarul original al imobilului, instanța de apel a pronunțat o hotărâre cu încălcarea dispozițiilor art. 84 din Legea nr. 36/1995, ceea ce a ocazionat motivul de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Hotărârea tribunalului a fost criticată și sub aspectul modului în care s-a dezlegat problema identității dintre apartamentul menționat în contractul de vânzare-cumpărare al autorului reclamantei-recurente și cel menționat în contractul de vânzare-cumpărare a cărui nulitate s-a cerut a fi constatată în litigiu.

Critica este fondată în raport de actele noi administrate în recurs, reținându-se ca dovedită identitatea de imobil, în condițiile în care numărul apartamentului, numărul etajului și numărul străzii pe care acesta este situat coincid în ambele contracte de vânzare-cumpărare, respectiv contractul de vânzare-cumpărare al autorului recurenteii autentificat sub nr. 4841 din 15 februarie 1941 de fostul Tribunal Ilfov, Secția Notariat și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4498 din 21 aprilie 2000, asupra căruia poartă acțiunea în nulitate, iar în recurs s-a probat și identitatea străzii sub care apare identificat amplasamentul apartamentului litigios în cele două contracte de vânzare-cumpărare menționate anterior, respectiv că strada R.C. menționată în contractul atacat este fosta stradă M., denumire sub care apare menționată strada imobilului litigios în actul autorului reclamantei-recurente. În acest sens este adresa nr. 250962 din 29 iulie 2003 a Serviciului de Impunere Persoane Fizice, în care se vorbește despre apartamentul situat în București, pe strada R.C., fostă strada M.

Recurenta a invocat și faptul că instanța de apel a făcut o aplicare greșită a legii atunci când a apreciat ca relevantă în soluționarea cauzei situația coproprietății E.I.B., deoarece, față de obiectul acțiunii deduse judecării – constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare – nu era necesar acordul tuturor comoștenitorilor la promovarea acestei acțiuni.

Este adevărat că din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4841/1941 reiese că apartamentul litigios a fost coproprietatea soților E.I.B. și I.I.B. și că reclamanta-recurentă a făcut dovada cali-

tății sale de moștenitoare numai de pe urma unuia dintre coproprietari, și anume de pe urma lui I.I.B.; cu privire la E.I.B., recurenta a dovedit doar că este precedată autorului său E.I.B., decedat la 26 februarie 1967 (conform mențiunilor; din certificatul de calitate de moștenitor nr. 374/2002), depunând în recurs copia certificatului de deces al acesteia, care îi atestă ca dată a decesului 16 februarie 1944.

Independent de faptul că autorul reclamantei-recurente ar fi sau nu singurul moștenitor al coproprietarei E.I.B., recurenta-reclamantă și-a justificat vocația succesorală concretă la moștenirea unuia dintre coproprietari, I.I.B., prin dovedirea calității sale de moștenitoare a acestuia și de aceea ea are calitatea de a promova singură o acțiune în nulitatea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul coproprietatea autorului său, deoarece o astfel de acțiune nu are caracterul unui act de dispoziție, așa încât să fie necesară promovarea ei de către toți coproprietarii în virtutea regulii unanimității, aplicabilă exclusiv actelor de dispoziție, ci are caracterul unui act de conservare care, profitând tuturor copărtașilor, poate fi efectuat de oricare dintre ei, fără acordul celorlalți.

Prin urmare, și critica formulată pe acest aspect apare ca fondată, ceea ce determină și din acest punct de vedere incidența în speță a cazului de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Luând în considerare argumentele prezentate, Curtea a apreciat că reclamanta are calitate procesuală activă în cauză, astfel că recursul acesteia apare ca fondat și a fost admis în baza art. 312 alin. (3), raportat la art. 304 pct. 9 C. proc. civ., cu consecința modificării deciziei recurate în sensul admiterii apelului reclamantei; întrucât în mod greșit prima instanță a soluționat pricina pe excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, fără a intra în cercetarea fondului, sentința pronunțată de aceasta a fost anulată, conform art. 297 alin. (1) C. proc. civ., urmând ca evocarea fondului să se facă conform aceluiași text de lege, de instanța de apel, care este Curtea de Apel București; prin urmare, Curtea a reținut cauza pentru evocarea fondului, ca instanță de apel.

Stabilirea competenței curții de apel ca instanță de apel are în vedere dispozițiile art. 3 pct. 2 C. proc. civ., astfel cum au fost modificate prin O.U.G. nr. 58/2003, intrată în vigoare la 27 august 2003, dispoziții aplicabile proceselor în curs de judecată începute sub legea anterioară, cum este și cel prezent, conform art. II alin. (2) din O.U.G. nr. 58/2003.



**Notă:** A se vedea, în sens contrar, *Trib. București, Secția a III-a civilă, decizia nr. 217/A din 6 februarie 2003, în C.P.J.C.T.B. 2000-2003, p. 203 (speța nr. 3).*

### **3. Nulitate act juridic. Participarea în proces a tuturor părților contractante**

C. civ., art. 948

**Acțiunea în anularea unui act juridic se impune a se judeca în contradictoriu cu toate părțile contractante, în caz contrar cererea fiind inadmisibilă.**

*Trib. București, Secția a III-a civilă, decizia nr. 217A din 6 februarie 2003, în C.P.J.C.T.B. 2000-2003, p. 203*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sector 6 București la data de 13 martie 2002, sub nr. 3780/2002, reclamanții P.C. și P.E. au chemat în judecată pe pârâții M.C., M.E. și M.R., solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună obligarea pârâților să le lase acestora, în deplină proprietate și folosință, imobilul situat în București, Cal. C. nr. 52, Bl. S., sc. 2, et. 2, ap. 47, sector 6; să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2893 din 21 mai 1998, să se dispună anularea transcrierii înregistrate la nr. 10641 din 25 august 1998 la Judecătoria Sector 6 București, precum și evacuarea pârâților din imobilul menționat mai sus, pentru lipsa titlului locativ, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii formulate, reclamanții au arătat că au încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2661 din 24 septembrie 1996 la Biroul Notarului Public M.T. din București și trecut în registrul de transcripțiuni imobiliare sub nr. 15298 din 1 octombrie 1996 la Judecătoria Sector 6 cu O.C.R., care a deținut imobilul transmis în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11/1996, pe care l-a încheiat cu SC O. SA. Ulterior, reclamanții au aflat că apartamentul a mai fost vândut de către O.C.R. lui T.T.R., cu contract de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 2454 din 5 septembrie 1996, iar T.T.R. l-a vândut soților G.S. și G.A., cu contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 9 din 6 ianuarie 1997.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2893 din 21 mai 1998, G.Ș. și GA au vândut imobilul din litigiu soților M.C. și M.E.

S-a mai arătat că prin sentința civilă nr. 11336 din 19 decembrie 1997 a Judecătoriei Sector 6 București s-a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2454 din 5 septembrie 1996 și anularea actului de vânzare-cumpărare subsecvent nr. 9 din 6 ianuarie 1997 și s-a dispus evacuarea numiților G.Ș. și G.A. din apartamentul respectiv.

Prin sentința civilă nr. 5864 din 27 mai 2002, Judecătoria Sector 6 București a respins excepția lipsei calității procesuale active a reclamanților, ca neîntemeiată și a respins, ca inadmisibil, capătul de cerere privind constatarea nulității absolute a titlului pârâților M.C., M.E. și M.R. și, de asemenea, a respins, ca neîntemeiate, celelalte capete de cerere formulate de către reclamanți. A obligat reclamanții la plata către pârâți a sumei de 3.000.000 lei, cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această sentință, instanța de fond a reținut că reclamanții au chemat în judecată, pentru constatarea nulității unui contract, doar una din părți (cumpărători), nu și pe cocontractanți (vânzătorii G.Ș. și G.A.), motiv pentru care capătul de cerere privind valabilitatea titlului pârâților este inadmisibil, neputându-se pronunța o hotărâre în contradictoriu numai cu una dintre părți.

De asemenea, cu privire la dreptul de proprietate asupra imobilului din litigiu, instanța de fond a reținut că pârâții au poziția unor subdebitori de bună-credință, titlul acestora fiind mai bine definit, aceștia având și posesia asupra apartamentului respectiv.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamanții, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Motivele de apel invocate de către apelanți sunt următoarele:

1. Greșit s-a reținut că nu se poate pronunța o hotărâre în legătură cu valabilitatea unui act juridic, în contradictoriu doar cu una dintre părțile contractante.

2. Greșit s-a reținut că pârâții, în cazul comparării titlurilor de proprietate, au o situație mai favorabilă.

La data de 1 octombrie 2002, intimații-pârâți au depus la dosarul cauzei întâmpinare. Apelul a fost legal timbrat.

În apel, părțile nu au mai solicitat administrarea vreunei alte probe.

Analizând materialul probator administrat în cauză, tribunalul reține următoarele:

Astfel, constată că primul motiv de apel este nefondat, pentru următoarele considerente.

Reclamanții, prin cererea formulată, au solicitat constatarea nulității absolute a titlului pârâților, chemând în judecată doar o parte contractantă, respectiv numai pe cumpărători, pârâții M.C. și M.E.

În atare situație, tribunalul constată că instanța de fond, în mod corect, a respins, ca inadmisibil, acest capăt de cerere, motivat de faptul că nu se putea pronunța în legătură cu valabilitatea actului juridic respectiv, în contradictoriu doar cu una din părțile contractante.

Al doilea motiv de apel invocat de către apelanții-reclamanți este apreciat de către tribunal ca fiind fondat.

Astfel, s-a formulat de către reclamanți o acțiune în revendicare, ce are ca obiect apartamentul situat în Cal. C. nr. 52, bl. S., sc. 2, ap. 47, sector 6, București.

Titlul reclamanților îl constituie contractul de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 2661 din 24 septembrie 1996 la Biroul Notarului Public M.T. din București și trecut în Registrul de Transcripțiuni Imobiliare sub nr. 15298 din 1 octombrie 1996 la Judecătoria Sector 2 București.

Titlul pârâților îl constituie contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2893 din 21 mai 1998 la Biroul Notarilor Publici Asociați din București, Cal. V. nr. 155 și care a fost transcris tot în anul 1998, la Judecătoria Sectorului 2 București.

În atare situație, comparând cele două titluri, tribunalul apreciază că titlul reclamanților are preferință, motivat de faptul că acesta a fost transcris primul, respectiv în anul 1996, autorul comun al părților fiind O.C.R.

Prin urmare, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art. 480 C. civ., constată că acțiunea în revendicare a reclamanților este întemeiată și o va admite și, în consecință, titlul reclamanților fiind preferabil, urmează să admită și capătul de cerere privind evacuarea pârâților din imobilul din litigiu.

Așadar, pentru considerentele expuse, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art. 296 C. proc. civ., a admis apelul, a schimbat în parte sentința apelată, în sensul că a obligat pârâții să lase reclamanților, în deplină proprietate și posesie, imobilul situat în București, Cal. C. nr. 52, bl. S., sc. 2, ap. 47, sector 6 și a dispus evacuarea pârâților din imobilul respectiv.

A menținut celelalte dispoziții ale sentinței apelate.

În cauză, apelanții-reclamânți nu au solicitat cheltuieli de judecată.

**Notă:** Apreciem ca fiind criticabilă soluția tribunalului, întrucât principiul unanimității, cu consecința obligativității coparticipării procesuale active și pasive, este aplicabil doar în materia actelor de dispoziție. Acțiunea în anularea unui act juridic nu are un astfel de regim juridic (întâlnit, de exemplu, la acțiunea în revendicare), astfel încât se poate judeca în contradictoriu numai cu una din părțile contractante, determinând inopozabilitatea hotărârii pentru partea care nu a participat la judecată.

#### **4. Vânzarea lucrului altuia. Aprecierea bunei-credințe**

C. civ., art. 948, art. 1080

**Este incidentă sancțiunea nulității, pentru vânzarea lucrului altuia, dacă părțile au acționat în deplină cunoștință de cauză, cu intenția de a produce o pagubă adevăratului proprietar.**

**Însă, în condițiile în care, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul avea calitatea de proprietar, iar anularea titlului său s-a produs mult ulterior acestui moment, nu se poate susține reaua-credință a părților și nici culpa contractuală a acestora, conform art. 1080 C. civ.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 632  
din 29 ianuarie 2004, în P.R. nr. 1/2005, p. 58*

La data de 3 aprilie 2001, B.E. a chemat în judecată pe F.I., I.F. și B.I. pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament situat într-un imobil din Cluj-Napoca. Totodată, s-a cerut restabilirea situației tabulare a imobilului, iar, în subsidiar, obligarea pârâtei B.I. să-i plătească suma de 200 milioane de lei, reprezentând contravaloarea bunului vândut.

În motivarea acțiunii a fost invocată vânzarea bunului altuia, în sensul că pârâta B.I., în calitate de adjudecatar, a vândut bunul din litigiu pârâților F.I. și I.F., în condițiile în care reclamanta, ca proprietară și debitor urmărit, plătindu-l pe creditor, în termenul de supra-licitare, a cerut anularea licitației. Fiind vorba, ca atare, de vânzare a unui bun litigios, referitor la care adjudecatarul (pârâta B.I.) nu avea

consolidat dreptul de proprietate, rezultă că actul atacat este lovit de nulitate, concluzie care se impune și pentru existența relei-credințe a părâtei, care a înstrăinat bunul la scurt timp după adjudecare, pe un preț cu mult inferior valorii reale a acestuia.

Tribunalul Cluj, Secția civilă, prin sentința nr. 259 din 12 iunie 2001, a admis subsidiarul acțiunii, obligând pe părâta B.I. să-i plătească reclamantei suma de 90 de milioane lei (reprezentând prețul plătit de subdobânditori), dobânda legală (datorată de la data de 28 iunie 1999 până la plata integrală a debitului) și cheltuielile de judecată. A respins acțiunea, ca nefondată, față de părâții F.I. și I.F.

Curtea de Apel Cluj, Secția civilă, prin decizia nr. 35 din 21 februarie 2002, a admis apelul reclamantei și, schimbând în întregime sentința, a admis capătul principal al acțiunii, în sensul că a anulat actul de înstrăinare atacat și a dispus, în favoarea reclamantei, restabilirea situației tabulare a bunului vândut.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că actul de adjudecare a fost anulat, definitiv și irevocabil, prin decizia nr. 528 din 25 martie 2000 a Tribunalului Cluj, Secția civilă. Întrucât titlul vânzătorului a fost desființat, iar bunul înstrăinat era litigios, instanța a conchis că actul atacat este lovit de nulitate. Instanța de apel, constatând că, la încheierea actului, părțile au știut că bunul vândut este proprietatea reclamantei, a apreciat că nulitatea absolută este impusă, pentru cauză ilicită, și de art. 948 C. civ.

Împotriva acestei decizii, au declarat recurs toate părțile din proces. Reclamanta a invocat omisiunea instanței de apel de a se pronunța asupra cererii de restituire a cheltuielilor de judecată. Părâții au criticat soluția atacată, arătând că cerințele legale impuse pentru desființarea actului de înstrăinare din litigiu nu sunt întrunite. În consecință, au cerut reformarea deciziei atacate, în sensul respingerii apelului reclamantei, ca nefondat.

Recursul părâților F.I. și I.F. este fondat. Nulitatea absolută a vânzării lucrului altuia are ca punct de plecare împrejurarea că părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză, știind că lucrul vândut este proprietatea altei persoane. Sintagma „în cunoștință de cauză” relevă, semantic, înțelesul că părțile contractului au știut bine că bunul individual determinat nu este proprietatea vânzătorului și că aparține altuia. În acest caz, contractul încheiat, ascunzând intenția de a aduce altuia o pagubă, este un act juridic intențional, fondat pe o cauză ilicită sau pe fraudă, ambele având ca numitor comun reaua-credință a părților.

Nu mai puțin, sub incidența art. 1080 C. civ., are importanță juridică *minima negligentia* cumpărătorului, care, încălcând obligația de a se convinge că a contractat cu un *verus dominus*, răspunde pentru *culpa lata*.

Or, în speță, la data încheierii actului de înstrăinare atacat, proprietarul tabular al bunului imobiliar vândut era vânzătorul, respectiv pârâta B.I., ca adjudecator definitiv în procedura de executare silită pornită împotriva reclamantei (pentru restituirea unui împrumut bancar) și finalizată, în temeiul art. 182 din Legea LX din 1881, prin încheiere și prin ordinul dat autorității de carte funciară de a intabula pe numele adjudecatorului dreptul de proprietate asupra bunului imobiliar vândut.

Cum reclamanta a notat în cartea funciară demersul său judiciar de anulare a actului de adjudecare abia la 27 ianuarie 2000, deci la mult timp după transferul dreptului de proprietate în patrimoniul adjudecatorului și după încheierea actului de înstrăinare atacat, apare nefiresc, în absența altor probe, să se rețină că subdobânditorii au știut bine că bunul nu este proprietatea vânzătorului și că aparține altuia. Nu mai puțin, cu greu li s-ar putea imputa *minima negligentia*, de vreme ce cartea funciară i-a convins că au contractat cu un *verus dominus*, după cum nici data înstrăinării și consistența prețului, invocate de reclamantă, fiind elemente excesive, sunt fără semnificație juridică în aprecierea bunei lor credințe.

Drept urmare, se constată că, fără temei, instanța de apel a reformat sentința prin a desființa actul de înstrăinare atacat.

**Notă:** A se vedea și *I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 632 din 29 ianuarie 2004, www.scj.ro*, prin care s-a arătat că nulitatea absolută a vânzării lucrului altuia are ca punct de plecare împrejurarea că părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză, știind că lucrul vândut este proprietatea altei persoane. Sintagma „în cunoștință de cauză” relevă, semantic, înțelesul că părțile contractului au știut bine că bunul individual determinat nu este proprietatea vânzătorului și că aparține altuia. În acest caz, contractul încheiat, ascunzând intenția de a aduce altuia o pagubă, este un act juridic intențional, fondat pe o cauză ilicită sau pe fraudă, ambele având ca numitor comun reaua-credință a părților. Nu mai puțin, sub incidența art. 1080 C. civ., are importanță juridică „*minima negligentia*” cumpărătorului, care, încălcând obliga-

ția de a se convinge că a contractat cu un *verus dominus*, răspunde pentru *culpa lata*.

### **5. Vânzarea lucrului altuia. Nulitate relativă. Calitate procesuală activă**

C. civ., art. 953

**Anularea contractului pentru eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului, care este o cauză de nulitate relativă, poate fi cerută doar de părțile contractante, iar terții care se pretind proprietari ai bunului vândut au la îndemână acțiunea în revendicare.**

*Trib. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 385 din 2 februarie 1997, în C.P.J.T.B. 1993-1997, p. 58*

Prin sentința civilă nr. 4828 din 28 iunie 1996, Judecătoria Sectorului 6 București a admis acțiunea formulată de reclamanții C.G. și C.A. și a anulat contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică între pârâții C.G. și C.A., pe de o parte, și P.A. și P.R., pe de altă parte.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanța a reținut că imobilul ce a făcut obiectul vânzării nu se mai afla în patrimoniul vânzătorilor la data încheierii convenției, ci trecuse în proprietatea reclamanților, printr-un contract de schimb.

Tribunalul va admite apelul formulat de pârâțul P.R. și excepția lipsei calității procesuale a reclamanților, schimbând în tot sentința și respingând acțiunea.

Pentru a pronunța această decizie, tribunalul reține că numai părțile contractante pot solicita anularea contractului pentru eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului, care este o cauză de nulitate relativă. Terții străini de contract, ce se pretind proprietari ai bunului vândut, au la dispoziție acțiunea în revendicare, în cadrul căreia urmează a se examina titlurile și caracterul preferabil, atunci când provin de la același autor, precum în speța de față.

**Note: 1.** În ceea ce privește vânzarea lucrului altuia, se face distincție între situația în care părțile, sau cel puțin cumpărătorul, au fost în eroare, crezând că lucrul vândut aparține vânzătorului și situația în care părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză. În primul