

14.07.2026 STEFAN MITRANA TRANZACTIE CU DIA LITORAL SRL TEREN
10.000 MP 23 AUGUST HOT TRIBUNAL 328 DIN 04.04.2025

Hotarâre nr. 328/2025 din 04.04.2025 pronunțată de Tribunalul
Constanța, cod RJ 593229dee (<https://www.rejust.ro/juris/593229dee>)

Operator de date cu caracter personal nr. 8470

Cod ECLI ECLI:RO:TBCTA:2025:002.#####

Dosar nr. ####/254/2024

R O M Â N I A

TRIBUNALUL CONSTANȚA

SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR.###

Ședința publică de la 04.04.2025

Instanța constituită din:

Președinte: #####-##### #####

Judecător: #####-##### #####

Grefier: #####

S-a luat în examinare apelul civil formulat de apelanta reclamantă ###
S.R.L., împotriva sentinței civile nr. ###/2025 din 05.03.2025,
pronunțată de Judecătoria Mangalia în dosarul civil nr. ####/254/2024
în contradictoriu cu intimata pârâtă ##### #####.

Obiectul cauzei: ordonanță președințială.

Dezbaterile asupra motivelor de apel au avut loc în ședința publică din
data de 03.04.2025, fiind consemnate în încheierea de ședință de la
acea data, parte integrantă din prezenta, când instanța, având nevoie
de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de
04.04.2025, când în aceeași compunere a decis următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra apelului de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Mangalia sub nr.
####/254/2024 la data de 04.10.2024, reclamanta ### ##### S.R.L. l-
a chemat în judecată pe pârâtul #####, solicitând instanței să
dispună, pe calea ordonanței președințiale, fixarea termenului de
perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică la
data de 31.01.2025 în ce privește imobilul teren situat în extravilanul
comunei 23 #####, #####, în suprafață de 10.000 mp, situat
în parcela A2/1/1/a, lotul nr. 1a, #####.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că, la data de 14.10.2021, a perfectat cu pârâtul o promisiune bilaterală de vânzare cumpărare în temeiul căreia, în calitate de promitent cumpărător, a promis să cumpere de la pârât, având calitatea de promitent vânzător, un imobil teren arabil în suprafață de 10.000 mp situat în extravilanul comunei 23 #####, ##### ## ##### ## ##.000 mp, situat în parcela A2/1/1/a, lotul nr. 1a, ##### ## ## ##### #####, părțile semnate ale promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare au agreeat că va fi în cuantum de 450.000 euro din care reclamanta a achitat în ziua perfectării promisiunii de vânzare cumpărare suma de 100.000 euro în echivalent lei, diferența, în cuantum de 350.000 euro urmând a fi plătită, potrivit acordului inițial de voințe, la data autentificării contractului de vânzare cumpărare și, ulterior semnării promisiunii, reclamanta a continuat să efectueze părți parțiale din preț, la solicitările promitentului vânzător, în perioada 12.05.2022 - 19.04.2024.

A mai arătat reclamanta că, în privința termenului de perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, părțile semnate ale promisiunii nu au agreeat un termen concret, având în vedere că, la data semnării promisiunii, promitentul vânzător nu era proprietarul bunului imobil promis spre vânzare, ci urma a dobândi proprietatea ulterior, de la un terț (respectiv de la #####, în temeiul promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 417 din 23.06.2021 de către notarul public ##### despre acest contract de vânzare cumpărare, în temeiul căruia promitentul vânzător pârât în prezenta cauză urma a dobândi în proprietate bunul promis spre vânzare acesteia, se arată în conținutul promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare, deduse judecății în prezenta cauză, că se va perfecta cel mai târziu la data de 23.12.2021.

În raport de această dată, 23.12.2021, la care pârâtul a estimat că va dobândi în proprietate terenul promis spre vânzare, reclamanta a arătat că părțile semnatare a promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare deduse judecății în prezenta cauză, au convenit că vor stabili și termenul de perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică având ca obiect derivat terenul în suprafață de 10.000 mp, astfel, potrivit dispozițiilor 2.1 teză finală din promisiunea de vânzare cumpărare, au agreeat că vânzarea în formă autentică se va perfecta în termen de cel mult 7 zile lucrătoare de la dobândirea dreptului de proprietate de către promitentul vânzător, pârâtul #####, dar nu mai târziu de un an de la data semnării promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare, respectiv nu mai târziu de data de 14.10.2022, iar în cuprinsul promisiunii, însă, mai există, în cuprinsul aceluiași articol 2.1 și un al doilea criteriu de stabilire a termenului de perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică privind imobilul teren în suprafață de 10.000 mp, promis spre vânzare acesteia în termen de 45 de zile de la data obținerii autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco, de către promitentul vânzător.

Solicită instanței să constate că părțile semnatare ale promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare nu au stabilit un termen de perfectare a contractului translativ de proprietate în formă autentică, având în vedere că promitentul vânzător nu era și proprietar al terenului la data perfectării promisiunii, însă au convenit două mecanisme de determinare a termenului vânzării: (i) un termen de 45 de zile în raport de data la care promitentul vânzător urma să obțină autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco sau (ii) un termen alternativ de 7 zile lucrătoare calculate de la data la care promitentul vânzător avea să devină și proprietar al imobilului teren, pentru cazul în care autorizația de construire ar fi fost obținută înaintea dobândirii terenului în proprietate și se poate astfel observa că, în ambele ipoteze de

determinare a termenului de realizare a vânzării, controlul asupra stabilirii termenului a revenit exclusiv promitentului vânzător, deopotrivă și dobândirea în patrimoniul său a proprietății asupra terenului promis reclamantei și obținerea autorizației de construire a obiectivului ##### Peco depindeau exclusiv de voința și acțiunile promitentului vânzător pârât, aceasta neavând nici o atribuție în atingerea acestor două obiective intermediare și nici un fel de control și putem spune așadar că determinarea termenului la care părțile semnatare ale promisiunii bilaterale de vânzare să se prezinte în fața notarului public în scopul perfectării contractului de vânzare în formă autentică a revenit exclusiv pârâtului, reclamanta având doar obligația de a achita avansul în cuantum de 100.000 euro din prețul de vânzare.

Reclamanta a arătat că, din câte cunoaște, pârâtul a dobândit proprietatea asupra terenului promis acesteia prin perfectarea contractului de vânzare cu terțul #####, însă nu a procedat la informarea acesteia potrivit dispozițiilor art. 2.2 și 2.3 din promisiune, respectiv nu a informat-o prin email despre cumpărarea terenului promis reclamantei și, din aceste motiv, deși a cumpărat terenul promis societății reclamante, pârâtul nu a executat și obligația subsecventă, asumată convențional, de a o informa despre achiziție și de a stabili termenul la care să se prezinte în fața unui notar public în vederea perfectării contractului de vânzare cumpărare promis, reamintind că, în ce o privește, aceasta a achitat obligația de plată a avansului în cuantum de 100.000 euro încă de la data semnării promisiunii, 14.10.2021.

În atare condiții, având în vedere că sus-menționata promisiune bilaterală de vânzare a unui bun viitor nu prevede, în conținutul său, un termen de perfectare a contractului de vânzare în formă autentică în ce privește imobilul teren extravilan în suprafață de 10.000 mp și cele două criterii de stabilire a termenului de vânzare se află în controlul

exclusiv al pârâtului promitent vânzător care, astfel, avea sarcina de a stabili, ulterior semnării, termenul de vânzare, obligație pe care nu și-a executat-o deși au trecut aproape 3 ani de la data semnării promisiunii bilaterale de vânzare a unui bun viitor, devin incidente în cauză dispozițiile art. 1415 Cod civil în temeiul cărora, pe calea ordonanței președințiale, solicită instanței judecătorești competente să fixeze judiciar termenul de perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică la data de 31.01.2025, menționând că un termen mai scurt nu ar fi oportun, dat fiind că terenul promis spre vânzare este situat în extravilanul comunei 23 #####, ##### ##### ## ##### ##### ## ##### ## #####, ceea ce înseamnă că intră sub incidența procedurii de publicitate pre vânzare reglementată de Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan ce prevede obligatoriu un termen de afișare a ofertei de vânzare de 30 de zile pentru informarea preemtorilor.

Apreciază reclamanta că sunt îndeplinite cumulativ criteriile de admisibilitate a prezentei cereri, astfel cum acestea sunt enunțate în cuprinsul dispozițiilor art. 1415 alin. I Cod civil, respectiv: (i) părțile semnatare ale promisiunii bilaterale de vânzare a unui bun viitor convin amânarea stabilirii termenului pentru semnarea în formă autentică a contractului translativ de proprietate și plasează această prerogativă exclusiv în persoana promitentului vânzător, (ii) acesta din urmă nu își execută obligația de a determina termenul de perfectare a vânzării deși a încasat integral avansul de 100.000 euro și deține toate pârghiile în acest sens, (iii) de la data perfectării promisiunii bilaterale de vânzare a unui bun viitor (14.10.2021) s-au scurs aproape 3 ani fără ca termenul de perfectare a contractului de vânzare în formă autentică să fi fost cumva stabilit de părți, motiv pentru care, la cererea ### ##### S.R.L., în calitate convențională de promitent cumpărător, solicită

instanței admiterea cererii și, pe calea ordonanței președințiale, să fixeze termenul de perfectare a contractului de vânzare în formă autentică la data de 31.01.2025.

În drept, s-au invocat dispozițiile art. 1415 Cod civil coroborat cu art. 997-1002 Cod procedură civilă. În temeiul dispozițiilor art. 223 alin. 3 Cod procedură civilă, reclamanta a solicitat judecarea în lipsă.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 60 lei, potrivit dovezii de achitare a taxei judiciare de timbru nr. ##### din 21.10.2024, depusă la fila 13 din dosar și anulată de instanță.

Prin întâmpinarea depusă la filele 33-35 din dosar, pârâtul ##### a solicitat instanței respingerea cererii, ca neîntemeiată și obligarea reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare, pârâtul a arătat că, prin cererea introductivă, reclamanta a solicitat instanței ca prin hotărârea care urmează să fie pronunțată în cauză să stabilească termenul de perfectare în formă autentică a vânzării imobilului care formează obiectul derivat al promisiunii, constând în teren în suprafață de 10.000 mp situat în extravilanul comunei 23 #####, #####, parcela A2/1/1/a, lotul nr. 1a, motivând că, în speță, ar fi incidente dispozițiile art. 1415 Cod civil, în sensul că, deși sarcina stabilirii termenului de perfectare a vânzării în formă autentică ar fi fost lăsată în atributul exclusiv al pârâtului, acesta ar fi rămas în stare de pasivitate.

Apreciază pârâtul că această susținere nu poate fi primită, fiind contrazisă chiar de conținutul contractului, care arată faptul că, părțile au stabilit în mod ferm un termen alternativ de perfectare a vânzării în formă autentică, termen care, în prezent, depinde de momentul emiterii autorizației de construire pentru Stația Peco care urmează să

fie amenajată pe acest teren, iar nu de voința pârâtului, căci nu pârâtul este emitentul actului administrativ. Așadar, părțile au statuat în mod clar momentul de la care începe să curgă termenul de perfectare a vânzării în formă autentică, respectiv, 45 de zile de la data obținerii autorizației de construire pentru Stația Peco de către pârât.

În realitate, pârâtul a arătat că nemulțumirea reclamantei decurge din termenul îndelungat pe care îl presupune obținerea autorizației de construire, astfel, ceea ce reclamanta a omis în mod voit să învedereze instanței este faptul că, la stabilirea ansamblului drepturilor și obligațiilor contractuale, părțile au avut în vedere două elemente la care s-au raportat atunci când au stabilit condițiile contractuale, deci, inclusiv termenul de perfectare a vânzării în formă autentică, și anume: împrejurarea că, la momentul perfectării promisiunii, promitentul-vânzător nu era proprietarul bunului imobil care forma obiectul derivat al acesteia, întrucât, la acel moment terenul se afla în proprietatea numitului #####, fiind, promis spre a fi vândut pârâtului conform Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 417 din 23.06.2021 de către notarul public #####, precum și împrejurarea că, în sarcina pârâtului a fost stabilită conform art. 4.1. lit. c din promisiune obligația de a întreprinde toate demersurile pentru întocmirea și avizarea documentației P.U.Z., avizarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco, obligație care este în curs de îndeplinire, astfel cum va detalia în cele ce urmează.

Ca atare, pornind de la cele două condiții care se impuneau a fi îndeplinite cumulativ pentru perfectarea vânzării în formă autentică și anume, dobândirea de către pârât a proprietății asupra imobilului care formează obiectul derivat al promisiunii și obținerea de către acesta a autorizației de construire pentru amenajarea unei Stații Peco pe teren,

părțile au stabilit si termenul pentru perfectarea vânzării in formă autentică, respectiv:

- fie un termen de 45 de zile care începe să curgă de data la care promitentul-vânzător va obține autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco;
- fie un termen alternativ de 7 zile lucrătoare care urmau să fie calculate de la data la care promitentul vânzător dobândea proprietatea asupra terenului, termen care ar fi fost incident numai in cazul in care autorizația de construire ar fi fost obținută înaintea dobândirii terenului în proprietate.

in vedere faptul că, deși pârâțul a dobândit proprietatea asupra terenului, până la acest moment autorizația de construire nu a fost emisă, din motive neimputabile acestuia, termenul pentru perfectarea vânzării in formă autentică este de 45 de zile, calculat de la data la care promitentul- vânzător va obține autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco, ca atare, termenul este determinat in mod ferm de către părți, nefiind lăsat la latitudinea promitentului-vânzător așa cum in mod greșit se insinuează, împrejurarea că procedura de autorizare este una complexă, care presupune termene îndelungate, nu poate fi imputată pârâțului și, chiar dacă, prin absurd, instanța ar admite cererea reclamantei, câtă vreme la data de 31.01.2025, condiția de care depinde perfectarea vânzării constând in emiterea autorizației de construire pentru Stația Peco nu este îndeplinită, vânzarea oricum nu poate avea loc; în măsura in care ar fi avut vreo nemulțumire in privința duratei procesului de autorizare, reclamanta ar fi putut formula o acțiune întemeiată pe obligația de a face in raport de obligațiile decurgând din procedura de autorizare, dar in niciun caz o acțiune pentru stabilirea termenului de perfectare a vânzării in formă autentică câtă vreme acesta este stabilit in mod ferm de către părți.

În ceea ce privește obligația de obținere a autorizației de construire pentru amenajare ##### Peco, pârâtul a precizat că a depus la D.R.D.P. Constanta, împreună cu documentația aferentă, înregistrată sub nr. 10751 din 26.10.2022, înaintată la C.N.A.I.R. S.A. de către D.R.D.P. Constanta și înregistrată la C.N.A.I.R. S.A. sub nr. ##/4211/2022, cererea de avizare a Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan și construire stație de carburanți, facilități pentru servicii-comerț, depozitare birouri agrement-alimentație publică, în zona DN39 km 33 + 720-km 33+ 852 stânga și DN39B km 0 + 000 - 0+213 dreapta.

Ca răspuns la cererea acestuia, pârâtul a menționat că i-au fost transmise adresele având număr de înregistrare 5878 din 02.02.2023 și nr. #/4211/2022 din 25.01.2023 prin care i s-a adus la cunoștință avizul negativ al C.N.A.I.R. cu privire la realizarea accesului obiectivului stație de carburanți, facilități pentru servicii-comerț, depozitare birouri agrement-alimentație publică la DN39 și i s-a pus în vedere refacerea planului de situație depus, cu soluția stabilită de comisie, respectiv, realizarea accesului obiectivului numai prin DN39B.

Împotriva acestui refuz pârâtul a menționat că a formulat cererea înregistrată sub numărul ###/36/2023 pe rolul Curții de Apel Constanța, cerere care a fost respinsă de instanța de fond, iar împotriva sentinței civile nr. ### pronunțată în ședința publică din 07.12.2023 de Curtea de Apel Constanta, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. ###/36/2023, a formulat recurs.

Ca atare, având în vedere împrejurarea că părțile au stabilit un termen ferm pentru perfectarea vânzării în formă autentică și că, în realitate, reclamanta critică durată îndelungată a procedurii de autorizare, condiție fără de care vânzarea nu se poate perfecta și care a condus la

amânarea începerii curgerii termenului de 45 de zile, până la îndeplinirea condiției, pârâtul solicită respingerea cererii.

Pentru motivele de fapt și de drept anterior expuse, pârâtul a solicitat instanței respingerea cererii de chemare în judecată, astfel cum a fost formulată, ca neîntemeiată.

Întâmpinării nu i-au fost anexate înscrisuri, însă la primul termen de judecată a depus dovada demersurilor efectuate în vederea obținerii autorizației.

Instanța a încuviințat, în temeiul dispozițiilor art. 237 alin. 2 pct. 7 și art. 255 raportat la art. 258 Cod procedură civilă, pentru ambele părți, administrarea probei cu înscrisurile depuse la dosar.

Prin sentința civilă nr. ###/05.03.2025 a Judecătoriei Mangalia, instanța a respins ca neîntemeiată cererea.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut că, la data de 14.10.2021, între reclamantă, în calitate de promitent-cumpărător, și pârât, în calitate de promitent-vânzator, s-a încheiat o promisiune bilaterală de vânzare cumpărare în temeiul căreia, reclamanta a promis să cumpere de la pârât un imobil teren arabil în suprafață de 10.000 mp situat în extravilanul comunei 23 #####, ##### ##
##.000 mp, situat în parcela A2/1/1/a, lotul nr. 1a, ####
#####.

În privința prețului vânzării, părțile semnatare ale promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare au agreeat că va fi în cuantum de 450.000 euro din care reclamanta a achitat în ziua perfectării promisiunii de vânzare cumpărare suma de 100.000 euro în echivalent lei, diferența, în cuantum de 350.000 euro urmând a fi plătită la data autentificării contractului de vânzare cumpărare.

Părțile nu au agreeat un termen concret, având în vedere că, la data semnării promisiunii, promitentul vânzător nu era proprietarul bunului imobil promis spre vânzare, ci urma a dobândi proprietatea ulterior, de la un terț (respectiv de la #####), în temeiul promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 417 din 23.06.2021 de către notarul public #####. Astfel, potrivit dispozițiilor 2.1 teză finală din promisiunea de vânzare cumpărare, vânzarea în formă autentică se va perfecta în termen de cel mult 7 zile lucrătoare de la dobândirea dreptului de proprietate de către promitentul vânzător, pârâtul #####, dar nu mai târziu de un an de la data semnării promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare. În cuprinsul aceluiași articol 2.1, părțile au convenit și un al doilea criteriu de stabilire a termenului de perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, respectiv 45 de zile de la data obținerii autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco, de către promitentul vânzător.

La data de 15.11.2021, pârâtul a devenit proprietarul terenului promis spre vânzare, astfel cum rezultă din contractul de vânzare autentificat sub nr. 835 la BIN ##### (f. 131-137), astfel că în cauză este incident cel de-al doilea criteriu de stabilire a termenului, și anume termenul de 45 de zile de la data obținerii autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco.

Reclamanta a solicitat pe calea ordonanței președințiale fixarea termenului de perfectare a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică la data de 31.01.2025, ulterior, cu ocazia dezbaterilor, a solicitat stabilirea unui termen rezonabil cuprins între 6 și 12 luni.

În drept, potrivit dispozițiilor art. 997 alin. 1 Cod procedură civilă „instanța de judecată, stabilind că în favoarea reclamantului există aparența de drept, va putea să ordone măsuri provizorii în cazuri

grabnice, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara, precum și pentru înlăturarea piedicilor ce s-ar ivi cu prilejul unei executări”.

Din perspectiva dispozițiilor legale anterior evocate, instanța apreciază că este admisibilă cererea formulată pe calea ordonanței președințiale, dacă sunt îndeplinite condițiile specifice ale acestei proceduri.

Condițiile speciale de admisibilitate a ordonanței președințiale reglementate de dispozițiile art. 997 alin. 1 Cod procedură civilă, anterior evocate, sunt: aparența dreptului, caracterul provizoriu al măsurii dispuse și urgența care se justifică atunci când măsura ce urmează a fi adoptată este necesară, printre altele, pentru păstrarea unui drept care s-ar păgubi prin întârziere ori pentru prevenirea unei pagube iminente și care nu s-ar putea repara.

Totdată, instanța a avut în vedere și dispozițiile art. 1415 alin. 1 și 2 Cod civil, invocate de reclamant, potrivit cărora „Atunci când părțile convin să amâne stabilirea termenului sau lasă uneia dintre ele sarcina de a-l stabili și când, după o durată rezonabilă de timp, termenul nu a fost încă stabilit, instanța poate, la cererea uneia dintre părți, să fixeze termenul ținând seama de natura obligației, de situația părților și de orice alte împrejurări. (2) Instanța poate, de asemenea, să fixeze termenul atunci când, prin natura sa, obligația presupune un termen și nu există nicio convenție prin care acesta să poată fi determinat”.

Cu privire la aparența în drept în favoarea reclamantei, instanța a reținut că în speță nu sunt incidente ipotezele prevăzute de art. 1415 Cod civil. Astfel, părțile nu au convenit în cuprinsul promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare amânarea termenului de perfectare a contractului, ci au determinat în mod clar termenul în funcție de două criterii, respectiv un termen de 45 de zile, care începe să curgă de data

la care promitentul-vânzător va obține autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco și un termen alternativ de 7 zile lucrătoare care urmau să fie calculate de la data la care promitentul vânzător dobânda proprietatea asupra terenului, termen care ar fi fost incident numai în cazul în care autorizația de construire ar fi fost obținută înaintea dobândirii terenului în proprietate. Cum pârâtul a dobândit proprietatea asupra terenului la data de 15.11.2021, în cauză este incident doar cel de-al doilea criteriu de stabilire a termenului, și anume termenul de 45 de zile de la data obținerii autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco.

Instanța nu a putut interveni în convenția părților pentru a stabili un alt termen decât cel determinat în mod expres de părți, fără încălcarea principiului forței obligatorii a contractului.

Totodată, măsura ce se solicită a fi luată nu poate avea caracter provizoriu, fixarea unui termen pentru îndeplinirea obligației de către pârât este o măsură cu caracter definitiv.

condiția urgenței nu este îndeplinită în speță, având în vedere că reclamanta a solicitat stabilirea unui termen cuprins între 6 și 12 luni.

De asemenea, reclamanta nu a precizat care ar fi dreptul care s-ar păgubi prin întârziere ori paguba iminentă și care nu s-ar putea repara pe care ar suferi-o dacă instanța nu ar fixa termenul de îndeplinire a obligației pârâtului.

În concluzie, constatând că nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru emiterea ordonanței președințiale, prevăzute de art. 997 alin. 1 Cod procedură civilă, pentru considerentele de fapt și de drept anterior expuse, instanța de fond a resapins cererea formulată de reclamanta ### ##### S.R.L. în contradictoriu cu pârâtul #####, ca neîntemeiată.

Împotriva sentinței civile nr. ####/17.03.2023 pronunțată de Judecătoria Constanța a formulat apel reclamanta SC ### ##### SRL, considerând-o netemeinică și nelegală.

Prin apelul declarat apelanta a solicitat admiterea cererii de apel cu consecința schimbării în tot a sentinței civile apelate, în sensul admiterii cererii introductive astfel cum a fost formulată și precizată.

În motivarea în fapt a cererii de apel a arătat că prin cererea introductivă de instanță, a arătat că între părțile în litigiu s-a perfectat, la data de 14.10.2021, o promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare a bunului altuia în temeiul căruia promitentul -vânzător pârât s-a obligat față de societatea apelantă, în calitate de promitent - cumpărător, să vândă în viitor un imobil teren în suprafață de 10.000 mp, situat în extravilanul comunei 23 #####, ##### #####.

Astfel, în contract a menționat că imobilul obiect material al vânzării urmează a fi dobândit de către promitentul vânzător la o dată ulterioară semnării promisiunii bilaterale de vânzare de la terțul proprietar #####. Într-adevăr, ulterior perfectării promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare, promitentul -vânzător a dobândit proprietatea terenului promis spre vânzare.

În ceea ce o privește, la data semnării promisiunii bilaterale de vânzare, a arătat apelanta că și-a executat obligația asumată și a achitat cu titlu de avans suma de 100.000 euro la data de 14.10.2021. Diferența de preț al vânzării urmând a fi plătită la data autentificării contractului de vânzare - cumpărare.

Chestiunea dedusă judecății, în raport de cadrul contractual sus menționat, constă în particularitatea că părțile semnatare ale promisiunii bilaterale de vânzare - cumpărare nu au determinat o dată calendaristică la care părțile se vor întâlni la birului notarului public spre

a se face vânzarea, cum este practică uzuală în materie, în schimb, au convenit că (i) data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică se va stabili la o dată ulterioară când (ii) promitentul - vânzător va obține deopotrivă atât dreptul de proprietate asupra imobilului teren promis spre vânzare cât și autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco. După cum se poate observa, toate prestațiile de care depinde stabilirea termenului de realizare a vânzării imobiliare depind exclusiv de conduită promitentul ui - vânzător.

Astfel, a arătat instanței de fond că, de la data perfectării promisiunii bilaterale de vânzare și plata avansului în sumă de 100.000 euro, până la data formulării cererii introductive de instanță au trecut aproape 3 ani- perioadă lesne apreciată drept rezonabil suficientă pentru ca și promitentul- cumpărător să aibă motive pertinente pentru a solicita dacă nu vânzarea propriu zisă cel puțin stabilirea în viitor a unui termen precis până la care promitentul - vânzător să finalizeze demersurile asumate.

În ce privește conduita promitentului - vânzător, contrar susținerilor acestuia, a arătat că nu a înțeles să critice demersurile inițiate chiar dacă nu au fost finalizate până la data formulării prezentei și, raportat la fundamentarea respingerii cererii de avizare a Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a imobilului promis, probabil că aceste demersuri nici nu vor putea fi finalizate în modalitatea în care au fost agreate de părțile contractante la data semnării promisiunii bilaterale de vânzare. Din contră, ne-am limitat la a solicita completarea contractului cu o dată limită până la care părțile semnatare să finalizeze prestațiile preparatorii asumate și la care să se poată realiza transferul dreptului de proprietate.

În fundamentare, a invocat dispozițiile art. 1415 Cod civil.

Criticile aduse soluției pronunțate de Judecătoria Mangalia, vizează împrejurarea că instanța de fond în mod nelegal a îndepărtat de la aplicare sau aplică numai în subsidiar dispozițiile art. 1415 Cod civil oferind prioritate de aplicabilitate dispozițiilor art.997 - art.1002 Cod procedură civilă, consecința fiind că instanța a analizat și soluționat cererea de stabilire judiciară a termenului aproape exclusiv prin prisma regulilor de soluționare a unei cereri de emitere a ordonanței președințiale ratând exact esența dispoziției speciale de drept substanțial.

A considerat că, în dezacord cu viziunea instanței de fond, trebuia să se aplice prioritar dispozițiile art. 1415 Cod civil la situația de fapt dedusă judecății. Pe câtă vreme instanța de fond a aplicat aproape exclusiv dispozițiile ce reglementează ordonanța președințială omițând să adapteze dispozițiile art.997 art.1002 Cod procedură civilă la particularitățile substanțiale ale acestei cereri speciale.

Astfel, pe această linie de analiză, instanța de fond a reținut subsecvent, că lipsește aparența de drept în promovarea cererii pe temeiul dispozițiilor art. 1415 Cod civil.

În acest sens, a reținut că nu sunt aplicabile dispozițiile art.1415 alin.(I) Cod civil întrucât părțile semnatare nu au convenit amânarea stabilirii termenului de realizare a vânzării imobiliare - ipoteză avută în vedere prin dispozițiile art. 1415 alin.(I) Cod civil - ci, în cauză, sunt mai degrabă aplicabile dispozițiile art. 1415 alin.(2) Cod civil, respectiv ipoteza în care părțile semnatare nu agreează amânarea termenului de realizare a vânzării imobiliare însă executarea prestațiilor, prin însăși natura acestora, necesită în mod firesc o perioadă de timp spre a fi finalizate și nu există nici un acord al părților prin care această durată de timp să fie determinată.

De asemenea, a apreciat instanța de fond că termenul de 45 de zile de la data obținerii autorizației de construire pentru obiectul ##### Peco reprezintă, prin el însuși, o convenție de determinare a datei de realizare a vânzării.

A considerat nelegală analiza instanței de fond arătând că este de esența acestei dispoziții speciale de drept substanțial - art.1415 Cod civil - existența unui contract civil având ca obiect efectuarea unei prestații sau, după caz, transmiterea proprietății în structura căruia părțile contractante nu au agreeat și data la care se vor oferi prestațiile asumate. În această ipoteză, la inițiativa oricăreia dintre părțile semnatare, instanța este chemată să stabilească nu un alt criteriu în raport de care să se fixeze data prestației, ci însăși data finală la care prestația să fie oferită. Și aceasta în condițiile în care părțile au agreeat o serie de prestații preparatorii asupra cărora însă instanța nu va interveni - astfel încât nu poate fi reținută concluzia instanței de fond în sensul că stabilirea datei ar reprezenta o ingerință în acordul de voințe al părților contractante.

În cazul particular al situației de fapt deduse judecății, a apreciat că aceasta este supusă mai degrabă dispozițiilor art. 1415 alin.(1) Cod civil în sensul că (i) ambele părți semnatare au fost de acord cu amânarea datei de realizare a obiectului juridic al promisiunii, (ii) prestațiile preparatorii și, subsecvent, prerogativa de stabilire a termenului de realizare a vânzării au fost delegate exclusiv promitentului - vânzător și, în final, (iii) după o durată de 3 ani, promitentul - vânzător încă nu a determinat data la care să se realizeze vânzarea imobiliară.

A considerat că instanța de fond în mod greșit a reținut aplicabilitatea dispozițiilor art.1415 alin.(2) Cod civil și aceasta întrucât analiza instanței s-a limitat la a reține că îndeplinirea obligației presupune, prin

natura sa, o anumită durată de timp, însă nu a avut în vedere și natura juridică a obligațiilor în analiză.

Astfel, în timp ce prima obligație asumată de promitentul - vânzător, respectiv dobândirea dreptului de proprietate, reprezenta o prestație, o obligație fără de care obiectul juridic al promisiunii de vânzare nu se putea realiza, a doua obligație, respectiv obținerea autorizației de construire a Stației Peco nu are nicio înrâurire directă asupra perfectării contractului de vânzare - cumpărare în sine. Dispozițiile alin.(2) al art. 1415 Cod civil vizează în opinia acestuia o obligație esențială în realizarea vânzării — în situația de fapt dedusă judecății o asemenea obligație a fost obținerea dreptului de proprietate la o dată ulterioară semnării promisiunii bilaterale de vânzare.

Prin urmare, a opinat că fundamentarea juridică corectă obliga instanța să se limiteze numai la dispozițiile art.1415 alin.(I) Cod civil, iar în raport de acest temei condițiile de admisibilitate ce determină aparența de drept sunt indiscutabil îndeplinite astfel cum am arătat mai sus.

În ce privește, lipsa caracterului provizoriu a stabilirii judiciare de termenului este fundamental eronată. Instanța de fond a făcut aplicarea cu prioritate a condițiilor de admisibilitate specifice ordonanței președințiale, prin prisma cărora stabilirea judiciară a termenului este o măsură definitivă, nicidecum provizorie, așa cum prevăd dispozițiile art.997 alin.(I) Cod procedură civilă însă, instanța de fond a refuzat subscrisei tocmai finalitatea pe care o prevede art.1415 Cod civil care, în opinia apelantei reprezintă o normă specială, derogatorie de la regimul juridic al ordonanței președințiale, cu aplicabilitate prioritară față de regimul general al ordonanței președințiale. De altfel, prin raționamentul instanței de fond, partea ar fi mereu lipsită de posibilitatea de a stabili judiciar termenul de executare a unei prestații asumate contractual ceea ce ar lipsi de orice

aplicabilitate art.1415 Cod civil în întregul său. O asemenea interpretare, ce lipsește de efecte art.1415 Cod civil nu poate fi primită.

Astfel, în opinia sa prioritară este aplicarea art.1415 Cod civil ca normă specială față de dispozițiile de drept procesual ale art.997 - art. 1002 Cod procedură civilă.

A treia condiție de admisibilitate avută în vedere de instanță, a vizat urgenta - condiție de asemenea avută în vedere prin dispozițiile art.997 alin.(I) Cod procedură civilă, instanța analizând existența sau inexistența cazului grabnic și a concluzionat că nu se verifică în cauză.

A mai arătat că, analizând cu prioritate dispozițiile art.1415 Cod civil ca normă specială, se constată că în cererea de stabilire judiciară a unui termen condiția urgenței este de drept suspendată și în acest sens, se rețin dispozițiile art. 1415 alin.(1) Cod civil potrivit cărora oricare dintre părțile contractante poate solicita, după o durată rezonabilă de timp, stabilirea judiciară a termenului. A mai solicitat a se observa că absența urgenței este, din contră, tocmai condiția esențială de admisibilitate a cererii de stabilire judiciară a termenului - legiuitorul obligă partea reclamantă la acordarea unei durate rezonabile de timp cocontractantului însărcinat cu realizarea unei prestații preparatorii înainte de a accesa acest remediu de salvagardare a contractului.

În ce privește condiția existenței unui drept care s-ar păgubi prin întârziere, a solicitat a se avea în vedere că o asemenea condiție nu este prevăzută în cuprinsul art.1415 Cod civil care este norma de drept substanțial ce trebuie să se aplice cu prioritate.

A menționat că poate face dovada unui drept ce se prejudiciază în măsura în care instanța nu va stabili un termen precis de realizare a vânzării și, în raport de care, să poată face publicitatea imobiliară a promisiunii.

Astfel, a arătat că, ulterior îndeplinirii obligației preparatorii esențiale în realizarea obiectului juridic al promisiunii, respectiv dobândirea proprietății asupra imobilului teren promis spre vânzare, promitentul - vânzător pârât a procedat la dezmembrarea lotului inițial în două loturi distincte și autonome după care a înstrăinat unul dintre loturi astfel încât, la data formulării prezentei cereri, promitentul - vânzător mai deține în proprietate doar o suprafață de 6.271 mp, mult sub suprafața promisă subscrisei, de 10.000 mp. Prin urmare, din conduita promitentului - vânzător, au toate motivele să presupună rezonabil că există posibilitatea că dreptul de creanță născut în patrimoniul societății apelante, în temeiul promisiunii bilaterale de vânzare, să continue să fie supus riscului de păgubire definitivă.

Intimatul pârât ##### a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii de apel, ca neîntemeiată, și menținerea ca legală și temeinică a hotărârii instanței de fond, cu obligarea apelantei-reclamante la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de soluționarea prezentului litigiu.

În apărare a arătat că, în fapt, prin cererea introductivă formulată, apelanta-reclamantă a investit instanța de judecată cu o acțiune având ca obiect stabilirea de către instanța a termenului de perfectare a vânzării în formă autentică în cadrul procedurii ordonanței președințiale, motivat de faptul că, deși ar fi trecut aproape 3 ani de la perfectarea Promisiunii, vânzarea în formă autentică nu s-ar fi încheiat, sens în care promitentă-cumpărătoare ar avea motive pertinente pentru a solicita instanței „dacă nu vânzarea propriu zisă cel puțin stabilirea în viitor a unui termen precis până la care promitentul-cumpărător să finalizeze demersurile asumate”, deși apelanta nu a investit instanța cu o cerere având ca obiect stabilirea de către instanță a termenului în care intimatul să își îndeplinească obligația de a întreprinde demersurile pentru obținerea Autorizației de construire, ci

cu o acțiune având ca obiect stabilirea de către instanță a termenului de perfectare a vânzării în formă autentică.

În concret, arată că, chiar din susținerile apelantei expuse în cuprinsul paginii 2 a cererii de apel, paragraful 3, teza finală, a rezultat că nemulțumirile acesteia decurg, în realitate, din faptul că procedura de obținere a PUZ-ului pentru introducerea în intravilan a terenului și, ulterior, pentru emiterea Autorizației de construire pentru Stația Peco, presupun o perioadă îndelungată, dată fiind complexitatea demersului întreprins de către intimatul-pârât, iar nu din faptul că părțile nu ar fi stabilit un termen de perfectare a vânzării în formă autentică, câtă vreme din economia promisiunii de vânzare este lesne de observat faptul că, termenul de perfectare a vânzării în formă autentică este clar determinat de către părți, fiind de 45 de zile de la data emiterii Autorizației de construire pentru obiectivul Stația Peco.

Or, așa cum a rezultat din înscrisurile aflate la dosarul cauzei, în executarea obligației de obținere a Autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco, intimatul a parcurs următoarele etape care au presupus trecerea unui termen care este mai mult decât rezonabil raportat la complexitatea investiției.

La data de 28.02.2022 s-a obținut Certificat urbanism nr. 31 în data de 28.02.2022, iar în baza acestuia s-au obținut următoarele avize: aviz ##### nr. 333 / 16.05.2022; aviz SMG nr. DT/4727 din 23.05.2022, aviz ##### nr. IMA 2338R din 30.09.2022, aviz RDS RCS nr. 3650 din 13.05.2022, aviz ##### - etapa 1- nr. ##### din 27.05.2022, Proces verbal de recepție O.C.P.I. nr. 2422 / 17.06.2022, Decizia etapei de încadrare APM nr. 39 / 08.07.2022, aviz E-DISTRBUTIE ##### nr. ##### # 05.2022, aviz scoatere din circuitul agricol DIRECȚIA ##### CONSTANTA nr. 686/21.11.2022;

Referitor la avizul necesar de la Direcția Regională de Drumuri și Poduri Constanta au fost întreprinse următoarele diligente, astfel:

documentație întocmită (prin care solicitau acces către obiectiv direct din sensul giratoriu - cerere respinsă) a fost obținut avizul IPJ nr. ##### # ##.07.2022; a fost înaintată către C.N.A.I.R - DRDP Constanta solicitarea pentru emiterea avizului nr. ##### # ##.07.2022; documentația depusă a fost respinsă de către C.N.A.I.R - D.R.D.P. Constanta prin adresa nr. ##### # ##.08.2022, în adresa anterior amintită menționând-se că se va relua analiza solicitării după primirea unei noi soluții de racordare.

A doua documentație întocmită (prin care a solicitat acces către obiectiv din DN39 și DN39B - cerere prin care s-a respins solicitarea de avizare a accesului direct din PN39) a fost înaintată către C.N.A.I.R - DRDP Constanta solicitarea pentru emiterea avizului nr. ##### # ##.10.2022; a fost obținut avizul I.P.J. Constanta nr. ##### # ##.11.2022; documentația depusă a fost respinsă de către C.N.A.I.R - D.R.D.P. Constanta prin adresa nr. 5878 / 02.02.2023. În adresa anterior amintită se menționează că accesul la investiția propusă trebuie se facă doar din DN 39B; a fost depusă pe rolul Curții de Apel Constanța cererea înregistrată sub nr. ###/36/2023, cerere care a fost respinsă de instanța de fond. Împotriva Sentinței civile nr. ### pronunțată în ședința publică din 07.12.2023 de Curtea de Apel Constantă, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal în Dosarul nr. ###/36/2023, am formulat recurs, care a fost respins, așa cum rezultă din extrasul de pe portalul înaltei ##### de Casație și Justiție aflat la dosarul cauzei. După pronunțarea hotărârii, a redepus documentația pentru obținerea avizului, după cum urmează:

A treia documentație întocmită (prin care am solicitat accesul către obiectiv prin DN39B) a fost transmisă către C.N.A.I.R - D.R.D.P.

Constanța solicitarea nr. 43737 /17.10.2024; a fost emis avizul C.N.A.I.R. nr. ##### ##.12.20, a fost obținut avizul I.P.J. Constanța nr. 364.016/ D.C. /CT din 23.01.2025;

În continuarea demersurilor, a arătat că la data de 27.02.2025 a fost adoptată HCL nr. 14/27.02.2025 prin care s-a aprobat PUZ pentru introducerea în intravilan și construire stație de carburanți, facilități pentru servicii comerț, depozitare, birouri, agrement-alimentație publică, locuința pentru serviciu și cazare sezonieră. Următoarea etapă o reprezintă depunerea cererii pentru emiterea Autorizației de construire.

Or, în situația în care, abia după expirarea termenului de 45 de zile de la emiterea Autorizației de construire, intimatul nu și-ar îndeplini obligația de perfectare a vânzării în formă autentică, apelanta ar putea să uzeze de căile legale și contractuale recunoscute acesteia pentru realizarea drepturilor sale.

A considerat că, termenul de perfectare a vânzării în formă autentică este cert determinat de către părți, așa cum prevăd dispozițiile art. 1411 din Codul civil care statuează definiția legală a obligației afectată de termen conform căruia: „(1) ##### este afectată de termen atunci când executarea sau stingerea ei depinde de un eveniment viitor și sigur.”, iar instanța nu poate interveni în mecanismul de stabilire a acestuia convenit de către părți.

Apelanta are calitatea de profesionist, motiv pentru care, au toate motivele să considere ca aceasta trebuie să cunoască toate etapele care se impun a fi parcurse pentru emiterea Autorizației de construire și termenele îndelungate care sunt determinate de obținerea acesteia.

Stabilirea termenului de către instanță nu poate avea loc în prezenta cauză și prin raportare la împrejurarea că, în cazul în care, cu titlu

exemplificativ, în cazul în care instanța ar stabili termenul de perfectare a vânzării în formă autentică la data de 29.05.2025, în situația în care până la această dată, nu s-ar obține Autorizația de construire, perfectarea vânzării în formă autentică, oricum nu s-ar putea realiza, câtă vreme obligațiile stabilite în sarcina promitentului-vânzător nu ar fi executate.

Ca atare, susținerea reclamantei în sensul că, sarcina stabilirii termenului de perfectare a vânzării în formă autentică ar fi fost lăsată la dispoziția intimatului nu poate fi primită, câtă vreme termenul la care trebuie perfectată vânzarea în formă autentică este determinat prin acordul ambelor părți.

În ceea ce privește motivele de apel invocate, a solicitat respingerea acestora având în vedere că în mod temeinic și legal instanța de fond a analizat dispozițiile legale de drept substanțial reglementate de prevederile art. 1415 din Codul civil prin prisma condițiilor de admisibilitate ale ordonanței președințiale, așa cum impune chiar art. 1415 alin. (3): „Cererea pentru stabilirea termenului se soluționează potrivit regulilor aplicabile ordonanței președințiale, fiind supusă prescripției, care începe să curgă de la data încheierii contractului.”, care, contrar susținerilor apelantei, nu prevăd nicio excepție de la obligația apelantului de a face dovada întrunirii cumulative a condițiilor de admisibilitate ale ordonanței președințiale pentru admiterea cererii. Ca atare, susținerea apelantului în sensul că, instanța ar fi trebuit să aplice prioritar prevederile art. 1415 din Cod civil, la situația de fapt dedusă judecății nu pot fi primite câtă vreme analiza incidenței în cauză dispozițiilor de drept substanțial trebuie realizată prin raportare la prevederile art. 997-1002 din Codul de procedură civilă, astfel cum în mod corect a reținut și procedat instanța de fond.

În ceea ce privește condiția aparenței dreptului, a considerat că în mod temeinic și legal a reținut instanța de fond neîndeplinirea acestei condiții, câtă vreme părțile au agreeat în mod clar modalitatea de determinare a termenului de perfectare a vânzării în formă autentică, și anume de 45 de zile de la data obținerii de către promitentul-vânzător a Autorizației de construire pentru obiectivul ##### Peco. Or, în situația în care după expirarea termenului de 45 de zile de la emiterea Autorizației de construire, intimatul nu și-ar îndeplini obligația de perfectare a vânzării în formă autentică, apelanta ar putea să uzeze de căile legale și contractuale recunoscute acesteia pentru realizarea drepturilor sale.

Ca atare, termenul de perfectare a vânzării în formă autentică este determinat în mod ferm de către părți, nefiind lăsat la latitudinea promitentului-vânzător, așa cum în mod greșit se insinuează, ci a fost determinat prin acordul comun al părților încă de la data perfectării promisiunii.

Împrejurarea că procedura de autorizare a Stației Peco este una complexă, care presupune termene îndelungate, nu poate fi imputată intimatului. Chiar dacă, prin absurd, instanța ar admite cererea apelantei, câtă vreme la dată pe care instanța ar stabili-o pentru perfectarea vânzării în formă autentică, condiția de care depinde perfectarea vânzării constând în emiterea autorizației de construire pentru Stația Peco nu este îndeplinită, vânzarea oricum nu poate avea loc, sens în care contractul ar deveni imposibil de executat.

În condițiile în care apelanta-reclamantă aprecia că termenul de aproximativ 3 ani de la încheierea Promisiunii ar fi disproporționat față de perioada suficientă, rezonabilă, conform aprecierii acesteia pentru obținerea documentației tehnice aferente obiectivului de investiție ##### Peco, considerând, deci, că intimatul ar fi rămas în stare de

pasivitate, în mod nejustificat, față de această obligație contractuală - deși în virtutea calității sale de profesionist, care intenționează să realizeze un obiectiv de investiție pe teren constând în ##### Peco ar trebui să cunoască că demersul de obținere a documentației tehnice reprezintă un proces complex care presupune un timp îndelungat , apelanta:(i) fie ar fi avut deschisă calea formulării unei acțiuni pentru obligarea intimatului la îndeplinirea obligației de obținere a Autorizației pentru obiectivul ##### Peco în cazul în care aceasta aprecia că într-adevăr, intimatul cu rea-credință a nesocotit obligația de a întreprinde demersurile pentru obținerea documentației și a rămas în pasivitate aproximativ 3 ani;(ii) fie ar fi putut să renunțe la obligația stipulată în sarcina promitentului-vânzător de a obține Autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco, sens în care obligația de perfectare a contractului de vânzare în formă autentică ar fi devenit scadentă de îndată.

Ca atare, a considerat că în niciun caz, apelantul nu justifică vrun drept care să îi permită să solicite instanței să intervină peste acordul de voințe liber exprimat al părților și să modifice termenul de perfectare a vânzării de 45 de zile de la data obținerii de către intimat a Autorizației de construire pentru obiectivul de investiție ##### Peco, câtă vreme în situația în care, prin absurd, la data stabilită de instanța, condiția suspensivă care afectează ##### constând în obținerea Autorizației de construire încă nu ar fi îndeplinită la acel moment.

Mai mult, în ceea ce privește celelalte trei condiții de admisibilitate ale ordonanței președințiale, a solicitat a se observa că în mod temeinic și legal instanța de fond a reținut următoarele: „Totodată, măsura ce se solicită a fi luată nu poate avea caracter provizoriu, fixarea unui termen pentru îndeplinirea obligației de către pârât este o măsură cu caracter definitiv.

condiția urgenței nu este îndeplinită în speță, având în vedere că reclamanta a solicitat stabilirea unui termen cuprins între 6 și 12 luni.

De asemenea, reclamanta nu a precizat care ar fi dreptul care s-ar păgubi prin întârziere ori paguba iminentă și care nu s-ar putea repara pe care ar suferi-o dacă instanța nu ar fixa termenul de îndeplinire a obligației pârâtului."

Susținerea apelantului în sensul că, prin raportare la prevederile art. 1415 din Cod civil condiția urgenței nu ar trebui să fie analizată în cauză nu poate fi primită, câtă vreme, chiar dacă textul impune părții interesate să rămână în pasivitate o durată rezonabilă, asta nu înseamnă că, la data introducerii cererii, aceasta nu ar trebui să probeze că există un caz urgent (cu titlu exemplificativ: bunul care formează obiectul promisiunii se află în stare avansată de degradare, iar promitentul-vânzător nu ar avea posibilități financiare pentru lucrările de punere în siguranță, există riscul de deces al promitentului-vânzător, iar acesta nu are moștenitori sau nu are moștenitori care să fie cunoscuți de către promitentul-cumpărător) pentru care instanța ar trebui să intervină și să stabilească termenul de perfectare a vânzării în formă autentică, ceea ce nu este cazul în prezenta cauză câtă vreme, la data prezentei ne aflăm abia în procedura de obținere a PUZ-ului. De altfel, lipsa intervenției urgente a instanței care ar trebui să stabilească termenul de perfectare a vânzării în formă autentică, decurge, inclusiv din modalitatea de formulare a cererii așa cum a în mod temeinic și legal a reținut instanța de fond, dar și din împrejurarea că, intimatul a făcut dovada faptului că, acesta nu a rămas în stare de pasivitate, ci a întreprins numeroase demersuri pentru obținerea documentației aferente proiectului.

De asemenea, contrar susținerilor apelantei, acesta nu a făcut dovada unui drept care s-ar prejudicia în măsura în care instanța nu ar fixa

termenul de perfectare a vânzării în formă autentică și nici pe calea apelului nu poate face, căci invocarea omisso medio a unor apărări, nepropuse în fond, nu este permisă, câtă vreme mai prejudiciată ar fi aceasta în situația în care instanța ar stabili un termen pentru perfectarea vânzării în formă autentică, intervenind peste acordul de voințe al părților, iar acest termen s-ar dovedi că nu este suficient pentru obținerea de către intimat a Autorizației de construire în formă autentică, întrucât contractul nu ar mai putea fi executat.

Totodată, arată că susținerea apelantei conform căreia, în cazul în care instanța nu ar admite cererea aceasta ar fi prejudiciată, câtă vreme admiterea cererii ar conduce la complinirea lipsei de diligență a acesteia de a proceda la perfectarea unei Promisiuni în formă autentică pe care să o facă opozabilă terților prin notarea în cartea funciară, nu poate fi primită, câtă vreme nimeni nu își poate invoca propria turpitudine.

A mai considerat că, instanța nu poate interveni în acordul de voință liber exprimat al părților, pentru simplul fapt că apelanta nu își poate nota ##### de vânzare în cartea funciară.

Analizând actele și lucrările dosarului, prin prisma criticilor aduse de apelanta reclamantă, tribunalul apreciază fondat apelul declarat, pentru considerentele ce vor fi expuse în continuare:

Tribunalul constată că instanța de judecată a fost învestită, pe calea procedurii de ordonanță președințială, cu o solicitare de stabilire a unui termen de încheiere a unui contract de vânzare, în condițiile art. 1415 din Codul civil.

Potrivit art. 1415 C. civ.:

(1) Atunci când părțile convin să amâne stabilirea termenului sau lasă uneia dintre ele sarcina de a-l stabili și când, după o durată rezonabilă

de timp, termenul nu a fost încă stabilit, instanța poate, la cererea uneia dintre părți, să fixeze termenul ținând seama de natura obligației, de situația părților și de orice alte împrejurări.

(2) Instanța poate, de asemenea, să fixeze termenul atunci când, prin natura sa, obligația presupune un termen și nu există nicio convenție prin care acesta să poată fi determinat.

Referitor la condițiile ce trebuie îndeplinite în cauză Tribunalul apreciază că dispozițiile art. 997 Cod procedură civilă, sunt incidente doar din perspectiva procedurii de soluționare, fiind însă circumstanțiată aplicarea lor. Prin dispozițiile exprese din cuprinsul art. 2162 C. civ legiuitorul a înțeles să confere instanței posibilitatea de a stabili termenul de restituire a împrumutului, derogând de la dispozițiile ce reglementează caracterul vremelnic al ordonanței președințiale, respectiv obligația de a nu prejudeca fondul și prezumând urgența. Așadar, instanța investită cu soluționarea cererii va analiza doar aparența dreptului.

Tribunalul reține că sunt incidente și prevederile art. 249 C. pr. civ., care dispun că cel ce face o propunere înaintea judecății trebuie să o dovedească, astfel că reclamantul care pretinde stabilirea unui termen pentru executarea unei obligații trebuie să facă dovada existenței obligației și a temeiului juridic al acesteia, iar pârâtul dacă pretinde că a executat obligația asumată trebuie să facă dovada acestei executări prin mijloacele de probă admise de lege.

Stabilirea unui termen pentru încheierea contractului de vânzare presupune, ca situație premisă, existența dovedită sau necontestată a unei promisiuni.

În cauză, după cum s-a spus anterior, apelantul reclamant a făcut dovada încheierii promisiunii vânzării și, atâta timp cât părțile din

promisiune au convenit, în baza manifestării libere de voință că pârâtul va vinde imobilul către reclamant, această manifestare de voință urmează să producă consecințe juridice, în temeiul principiului forței obligatorii a contractului, prevăzut de art. 120 și art. 1350 din Codul civil.

În temeiul art. 1415 alin. (3) C.civ., legiuitorul a înțeles să confere instanței posibilitatea de a stabili termenul de executare a unei obligații contractuale, derogând de la dispozițiile ce reglementează caracterul vremelnic al ordonanței președințiale (fixarea termenului neavând caracter provizoriu), respectiv obligația de a nu prejudeca fondul și, totodată, prezumând urgența. Așadar, instanța învestită cu soluționarea unei cereri prin care se solicită stabilirea termenului de executare a unei obligații contractuale, va analiza doar aparența dreptului, care trebuie să existe în favoarea reclamantului.

în vedere aceste aspecte, instanța învestită cu soluționarea unei cereri de stabilire a termenului de executare a unei obligații contractuale, este chemată să analizeze în primul rând dacă a fost sau nu stabilit un termen pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare.

Din cuprinsul contractului rezultă că părțile au indicat un termen de 45 de zile, care începe să curgă de data la care promitentul-vânzător va obține autorizația de construire pentru obiectivul ##### Peco și un termen alternativ de 7 zile lucrătoare care urmau să fie calculate de la data la care promitentul vânzător dobândea proprietatea asupra terenului, termen care ar fi fost incident numai în cazul în care autorizația de construire ar fi fost obținută înaintea dobândirii terenului în proprietate.

Totuși, conform art. 14.. alin, 1, obligația este afectată de termen atunci când executarea sau stingerea ei depinde de un eveniment viitor și

sigur. Prin urmare, având în vedere că obținerea autorizației de construire neste un eveniment viitor, dar nu sigur, Tribunalul constată, spre deosebire de prima instanță, că în contract nu a fost stabilit un termen.

de aceste aspecte, instanța reține că aparența dreptului cu privire la acordarea împrumutului există în favoarea petentei, iar părțile nu au stabilit un termen pentru încheierea contractului de vânzare, astfel încât, în temeiul prevederilor art. 1415 alin. (3) C.civ., acesta va fi stabilit de instanță, ținându-se seama de scopul obligațiilor asumate, de natura obligației și a bunurilor și serviciilor prestate, de situația părților și de orice altă împrejurare relevantă.

În consecință, în raport de considerentele arătate în cele ce preced, Tribunalul va admite apelul formulat și va schimba în tot sentința civilă apelată, în sensul că va admite acțiunea și va stabili termenul pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare pentru imobilul teren în suprafață de 10.000 mp ca fiind un an de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri judecătorești, termen pe care instanța de apel îl consideră echitabil și rezonabil.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

D E C I D E

Admite apelul formulat de apelanta reclamantă ### ##### S.R.L., cu sediul procesual ales în Constanța, ##### ### #####, ##### (la cab.av. ##### Calavri), împotriva sentinței civile nr. ###/2025 din 05.03.2025 pronunțată de Judecătoria Mangalia

în dosarul civil ####/254/2024 în contradictoriu cu intimatul pârât

#####, cu domiciliul procesual ales în Constanța, #####
(la cab.av.Petrescu #####).

Schimbă în tot sentința civilă apelată în sensul că:

Admite cererea.

Stabilește termenul pentru încheierea în formă autentică a contractului
de vânzare pentru imobilul teren în suprafață de 10.000 mp ca fiind un
an de la data rămânerii definitive a prezentei hotărâri judecătorești.

Definitivă.

Pronunțată, astăzi, 04.04.2025 prin punerea soluției la dispoziția
părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte

Judecător

#####

#####

#####

Grefier

#####

Red. #### #: A.C.David

Red. #### #: I.C.#####

Tenhored.: I.C.#####

Nr. ex.:4 /Data: 04.04.2025