Cod ECLI ECLI:RO:JDTUL:2025:001.######
Dosar nr. ####/327/2022
R O M Â N I A

JUDECĂTORIA ######
SECTIA CIVILA SI PENALA
######, #### ######## #####
Tel: ###########, Fax: ###########, e-mail: judecatoria-##############
Operator de date cu caracter personal nr. 2920

Sentința Civilă nr. ####/2025
Şedinţa publică din data de 04.07.2025
Completul compus din:
Preşedinte : #### ########
Grefier : ######## ##### #####

S-a luat în examinare cauza civilă, având ca obiect ”constatare nulitate act juridic”, acțiune formulată de reclamanta Unitatea Administrativ Teritorială ###### - Direcţia de Întreţinere și Administrare Patrimoniu ###### în contradictoriu cu moștenitorii pârâtului ###### ######## (decedat), Vallat ###### ##### ######## şi ###### ###### ######.

Dezbaterile în fond au avut loc în şedinţa publică din data de 02.06.2025, când părţile prezente au pus concluzii, astfel cum s-a consemnat în încheierea de şedinţă din acea dată, iar instanţa, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul art. 396 alin 1 Cod procedură civilă, a amânat pronunţarea pentru data de 17.06.2025, 02.07.2025, respectiv pentru data de 04.07.2025, când a hotărât următoarele:

INSTANŢA

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei ######, la data de 02.06.2023, sub nr. ####/327/2022, reclamanta Unitatea Administrativ Teritorială ###### - Direcţia de Întreţinere și Administrare Patrimoniu ###### în contradictoriu cu pârâtul ###### ########, a solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța să constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare, înregistrat sub nr. 7552/28.10.2008, la BNP ######### ###### și autentificat sub nr. 2836/28.10.2008, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate, nr. 179/02.10.2008, încheiat între aceleași părți și privind același obiect ca în contractul autentificat, rezoluțiunea contractului de rate nr. 158/02.10.2008 și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de acest proces.

În motivarea cererii de chemare în judecată pe care a promovat-o, reclamanta a arătat, în esență, că la data de 28.10.2008, între Consiliul Local ###### și numitul ###### ########, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7552, acest contract fiind semnat, în numele cumpărătorului, de curatorul acestuia, ###### ########.

Întrucât ###### ####### a decedat la data de 06.10.2008, că acest contract a fost semnat la data de 28.10.2008 de curatorul acestuia, care nu a adus la cunoștința autorității decesul tatălui său și care nu se încadrează în prevederile Legii nr. 114/1996, în baza căreia a fost posibilă vânzarea unui imobil din domeniul privat al UAT ######, reclamanta a apreciat că acțiunea sa este întemeiată.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 1552 și ale art. 1021 Cod civil.

În probațiune, s-a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

La data de 05.12.2022, reclamanta a înregistrat la dosar o cerere modificatoare a cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța să dispună : constatarea nulitatii absolute a contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 2836/28.10.2008 de Biroul Notarului ###### ######### ######, constatarea nulitatii absolute a contractului de vanzare-cumparare cu plata in rate nr.179/02.10.2008, constatarea nulitatii absolute a contractului de rate nr.158/02.10.2008 și obligarea paratului la plata cheltuielilor de judecată.

In drept, au fost invocate dispozițiile art.1-3, art.7 din Decretul nr.31/1954, art.155 Codul familiei, art.1552 pct.3 Cod civil de la 1864, art.966-968 Cod civil de la 1864, art.2 alin.1 si art.14 alin.1 din Legea nr.54/1998.

La data de 05.12.2022, pârâtul a înregistrat la dosarul cauzei întâmpinare, prin care a solicitat respingerea acțiunii reclamantei, apreciind, în esență, că nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru admisibilitatea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare.

La aceeași dată a fost depusă și cerere reconvențională, prin care s-a solicitat instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, în situația în care se vor constata deficiențe cu -privire la contractul vânzare-cumpărare, înregistrat sub nr. 7552/28.10.2008, să constate termenul până la care a fost valabil contractul de închiriere nr. 395/1990, încheiat între ###### ####### și reclamantă, să dispună constatarea nelegalității somațiilor şi a executărilor silite pentru încasare, precum şi a încasărilor forțate şi fără temei legal a unor sume cu titlu de chirie, inclusiv a accesoriilor aferente, cu privire la un teren nedefinit și nedelimitat, lipsit de cale de acces şi de posibilitatea liniştitei posesii, neindividualizat scriptic şi faptic ;compensarea in echivalent a sumelor încasate fără Contract de închiriere valabil, cu titlul de chirii pentru teren, gradină, boxe, garaj, în suprafață de 442 mp, aflat în domeniul privat al #### ###### (conform Contract de închiriere nr. 395/05.03.1990), cu sumele ramase de achitat conform Contractului de vânzare în rate nr. 179/02.10.2008; suspendarea plăţilor chiriei şi a penalităților (cod 37 şi 167) pe durata procesului, pentru motivele cuprinse în înscrisul aflat la filele 48-57.

La data de 02.02.2024, urmare intervenirii decesului pârâtului, la data de 08.10.2023, la dosarul cauzei a fost depusă o cerere de introducere în cauză a moștenitorilor acestuia, Vallat ###### ##### ####### şi ###### ###### ######.

În cauză, în temeiul art. 254, art. 255 şi art. 258 Cod procedură civilă, a fost administrată proba cu înscrisuri și proba cu interogatoriul, instanța apreciind că acestea sunt utile, pertinente şi concludente soluţionării cauzei.

Analizând cauza dedusă judecăţii în raport de motivele invocate, de probatoriul încuviinţat şi administrat în cauză şi de dispoziţiile legale incidente, instanţa reţine următoarele:

Cu titlu preliminar, se impune a se arăta că în cauză reclamantul a solicitat instanţei pronunţarea unei hotărâri, prin care să se constate nulitatea absolută a trei contracte, expres indicate, invocând în privinţa fiecăruia, în principiu, diferite motive de nulitate.

Analizând motivele invocate şi textele de lege aplicabile, instanţa apreciază că cererea este fondată în parte, din mai multe considerente.

Toate cele trei contracte atacate, respectiv contractul nr 179, nr 158 şi nr 7552, sunt încheiate în anul 2008.

Conform art 102 din Legea pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil: " (1) Contractul este supus dispoziţiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce priveşte încheierea, interpretarea, efectele, executarea şi încetarea sa.

(2) Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condiţiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privinţa elementelor ce nu fac obiectul modificării, sunt aplicabile dispoziţiile alin. (1)." Desigur, acest articol îşi are raţiunea în principiul general de drept, tempus regit actum.

Ca atare, toate cele trei contracte indicate anterior, vor fi guvernate de Vechiile dispoziţii ale Noului Cod Civil, iar anumite acte ce au fost depuse la dosar, vor trebui interpretate în baza dispoziţiilor legale, în vigoare la acea data, precum Codul Familiei(Legea 4 din 1953, Legea ######## privind administraţia publică locală).

O altă observaţie ce se impune a se reţine este că aceste contracte au în vedere, aceeaşi operaţiune juridică, anume vânzarea-cumpărarea acestui imobil, de către pârât, de la Consiliul Local ######, proprietarul imobilului la acea data.

Diferenţa dintre cele trei contracte, constă în faptul că primele două, cele încheiate la data de 2.10.2008, poartă natura juridică a unor înscrisuri sub semnătură private, câtă vreme contractul perfectat la data de 28.10.2008, poartă natura unui înscris sub formă autentică, fiind încheiat în faţa notarului.

În ceea ce priveşte lipsa capacităţii de folosinţă a cumpărătorului, invocată ca motiv de nulitate absolute, c ear afecta actul autentic încheiat în cauză, instanţa constată că la dosarul cauzei a fost depus un certificat de handicap, în ceea ce-l priveşte pe defunctul ###### #######, ce poartă data de 21.01.2008.

Mai departe, în data de 12.05.2008, a fost emisă de către Primarul Municipiului ######, în baza art 152 lit a din Codul familiei, ce prevedea că: "În afară de alte cazuri prevăzute de lege, autoritatea tutelară va putea institui curatela:

a)dacă, din cauza bătrâneţii, a bolii sau a unei infirmităţi fizice, o persoană, deşi capabilă, nu poate, personal să-şi administreze bunurile sau să-şi apere interesele în condiţii mulţumitoare şi, din motive temeinice, nu-şi poate numi un reprezentant;", precum şi a dispoziţiilor 63, respectiv art 68 din Legea 215/2001, ce aroga rolul autorităţii tutelare, Primarului în funcţie, Dispoziţia de instituire a curatelei în ceea ce-l priveşte pe defunctul ###### #######, a cărui curator a fost numit fiul său, ###### #######.

Astfel, această dispoziţie de instituire a curatelei şi numire a curatorului în cauză, producea efecte până la încetarea cauzelor care au determinat instituirea acesteia, curatorul în baza acestei dispoziţii putând reprezenta pe cel pus sub curatelă, în faţa oricărei instituţii publice sau private pentru îndeplinirea unor formalităţi necesare întocmirii unor acte pe care acesta ar fi fost nevoit să le încheie.

Cum contractele sub semnătură privată, respectiv nr 179 şi nr 158, au fost încheiate la data de 2.10.2008, anterior decesului lui ###### #######, instanţa apreciază că acestea puteau fi încheiate de curatorul desemnat de ######, în baza dispoziţiei anterior arătate.

În ceea ce priveşte, contractul în formă autentică, cu nr 7552 din data de 28.10.2008(filele 9 şi urm din dosar), deşi instanţa constată că efectele dispoziţiei Primarului, anterior arătată, nu încetaseră a se produce , a fost încheiat cu menţiunea expresă că , de data aceasta, curatorul acţiona în baza Dispoziţiei Primarului nr 4998 din data de 10.10.2008.

Analizând această Dispoziţie (fila 62 din dosar), se impune a se reţine că de data aceasta curatela nu a fost instituită ca un mandat general pentru administrarea bunurilor celui pus sub curatelă, ci a fost acordat de ######, în baza acelorlaşi dispoziţii legale, doar pentru perfectarea formalităţilor privind cumpărarea imobilului în cauză (art 3 din contract).

Cum această dispoziţie a fost emisă dupa 6 zile de la decesul defunctului ###### #######, instanţa reţine că nu poate fi reţinută ca fiind valabilă, mandatul special acordat prin acest act, neputând fi acordat în condiţiile în care mandantul decedase deja.

Pe cale de consecinţă, instanţa urmează să admită acest capăt de cerere şi să constate nulitatea absolută a contractului nr 7552/28.10.2008.

În ceea ce priveşte celelalte capete de cerere, instanţa apreciază judicioasă apărarea moştenitorilor pârâtului iniţial, ###### #######, anume faptul că potrivit legislaţiei în vigoare la data încheierii respectivelor contracte, anume potrivit art 2 al Titlului X din Legea 247/2005, care prevedea că: „Terenurile cu sau fără construcţii, situate în intravilan şi extravilan, indiferent de destinaţia sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate şi dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în forma autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute.”, forma autentică era prevăzută ca o condiţie ad validatatem, doar în ceea ce priveşte terenurilor, nu şi în ceea ce priveşte înstrăinarea construcţiilor.

Cum prin actul perfectat în data de 2.10.2008 (fila 11 din dosar), obiectul acestui contract este format atât din construcţie, cât şi teren, instanţa concluzionează că acesta este valabil în ceea ce priveşte construcţia, îndeplinind toate condiţiile de validitate, însă în ceea ce priveşte terenul în suprafaţă de 235,29mp, este nul, în cauză operând conversiunea actului juridic, anume poate fi recalificat în altă operaţiune juridică, respectiv promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare.

Pentru aceste motive, urmează să respingă aceste capete de cerere ca nefondate.

În privinţa cheltuielilor de judecată solicitate exclusiv de pârât, întrucât reprezentantul convenţional al reclamantei a învederat instanţei, la ultima şedinţă de judecată că nu solicită cheltueieli de judecată, instanţa va admite în parte cererea şi va obliga reclamanta la achitarea către pârâţi a sumei de 10.000 lei, reprezentând parte din onorariu avocaţial achitat şi dovedit în cauză.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂŞTE:

Admite în parte cererea formulată de reclamanta Unitatea Administrativ Teritorială ###### - Direcţia de Întreţinere și Administrare Patrimoniu ###### în contradictoriu cu moștenitorii pârâtului ###### ####### (decedat), Vallat ###### ##### ####### şi ###### ###### ######.

######## nul absolut Contractul nr 7552 din 28.10.2008, încheiat între Consiliul Local ###### şi defunctul ###### #######, prin curator ###### #######.

Respinge în rest.

Obligă reclamanta la achitarea sumei de 10.000 lei, către pârâţi, cu titlu de cheltuieli de judecată, efectuate în cauză.

Cu drept de apel, in 30 zile de la comunicare. Cererea de apel, în caz de declarare, se va depune la Judecătoria ######.

Pronunţată, azi, 04.07.2025, prin punerea soluţiei la dispoziţia părţilor prin mijlocirea grefei instanţei.

PREŞEDINTE, GREFIER,
#####

pentru judecător, aflat în c.o., în
conf. art.426 (4) Cpc,
semnează Președintele instanței,

Red. ##/04.07.2025
Tehnored ###/06.08.2025
5 ex
S-au comunicat 3 ex : 1 reclamant
2 pârâți