

Cuprins

CAPITOLUL I. NULITATEA DETERMINATĂ DE NERESPECTAREA FORMEI CERUTE AD VALIDITATEM	1
1. Forma autentică a antecontractului de vânzare a unui bun imobil	1
NOTĂ	8
2. Condiție de formă prevăzută de lege <i>ad validitatem</i> . Principiul simetriei formei actelor juridice. Contract de vânzare a unui bun imobil. Act adițional prin care se transmite un drept de creanță	10
NOTĂ	15
3. Cesiune de creanță cu titlu gratuit. Lipsa formei autentice. Consecințe	16
CAPITOLUL AL II-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE LIPSA CONSIMȚĂMÂNTULUI	19
4. Nulitate absolută determinată de lipsa totală a exprimării consimțământului părții la încheierea contractului. Imposibilitatea confirmării tacite a nulității absolute în lipsa unei dispoziții legale exprese. Contract de arendare	19
NOTĂ	24
5. Nulitate absolută determinată de lipsa totală a consimțământului la încheierea actului juridic. Confirmare nulitate. Contract de prestare a serviciilor de salubritate. Lipsa semnăturii de pe contract și de pe facturile emise în executarea acestuia	25
NOTĂ	29
6. Anularea actelor sau operațiunilor frauduloase ale debitorului în dauna drepturilor creditorilor. Invocarea lipsei consimțământului în cadrul procedurii speciale prevăzute de art. 117 alin. (1) din Legea insolvenței nr. 85/2014	30
NOTĂ	35
7. Lipsa consimțământului mandantului dedusă din încheierea actului de către mandatar cu depășirea limitelor mandatului general. Contract de comodat	35
NOTĂ	42
8. Lipsa consimțământului. Semnătură care aparține altei persoane decât cea care figurează ca parte în contract. Contract de vânzare	42
NOTĂ	45
9. Lipsa totală a consimțământului. Contract de credit	46
NOTĂ	50

CAPITOLUL AL III-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE**NEVALABILITATEA CONSIMȚĂMÂNTULUI _____ 51***Secțiunea 1. Eroarea _____ 51*

10. Nulitate relativă determinată de eroarea esențială asupra naturii contractului. Contract de vânzare cu clauză de întreținere și uzufruct viager _____ 51

11. Valabilitatea cărții de identitate. Nulitate relativă determinată de viciul erorii. Persoana care poate invoca eroarea _____ 55

12. Donație cu sarcină. Eroare asupra naturii actului încheiat. Contract de întreținere _____ 58

NOTĂ _____ 65

13. Contract de vânzare. Eroare asupra naturii contractului. Probațiune. Contract de întreținere _____ 66

NOTĂ _____ 69

14. Contract de vânzare. Eroare asupra naturii contractului. Adaptarea contractului _____ 70

NOTĂ _____ 72

15. Contract de arendare. Eroare asupra naturii contractului. Contract de vânzare _____ 73

16. Eroare cu privire la natura actului autentic încheiat de părți. Preț inferior valorii bunului cumpărat _____ 75

NOTĂ _____ 79

17. Eroare. Necesitatea ca aceasta să fie scuzabilă pentru a putea atrage anularea actului. Tranzacție judiciară _____ 79

18. Eroare de fapt invocată contrar regulilor privind buna-credință. Act juridic redactat într-o limbă străină. Contract de comodat _____ 85

NOTĂ _____ 88

19. Nulitate parțială. Eroare asupra unei părți a obiectului contractului. Contract de întreținere _____ 89

NOTĂ _____ 92

Secțiunea a 2-a. Dolul _____ 93

20. Dol prin omisiune. Cauză ilicită și imorală rezultând din faptul că partea ar fi avut reprezentarea împrejurării că nu și-ar putea

îndeplini obligațiile asumate. Contract de asistență juridică, având ca obiect prestarea asistenței juridice într-o țară străină _____ 93

NOTĂ _____ 97

21. Eroare asupra naturii contractului provocată prin manopere dolosive. Cauză imorală determinată prin dol _____ 98

NOTĂ _____ 104

22. Dol prin reticență. Fraudă la lege. Certificat de moștenitor _____ 105

NOTĂ _____ 109

23. Condiții de probă a dolului. Contract de vânzare a unui bun imobil. Eroare cu privire la amplasamentul terenului și la

calea de acces _____ 109

NOTĂ _____ 112

<i>Secțiunea a 3-a. Violența</i>	<i>112</i>
24. Violență. Caracterul injust al amenințării. Desfacerea contractului individual de muncă. Amenințarea salariatului cu cercetarea disciplinară _____	112
NOTĂ _____	116
25. Nulitate relativă determinată de încheierea contractului în stare de necesitate. Condiții _____	116
NOTĂ _____	121
26. Elementele violenței. Caracterul injust al amenințării. Contract de întreținere _____	122
NOTĂ _____	126
27. Eroare. Dol. Violență. Condiții. Invocarea nulității întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 193/2000 de către fideiusorul din contractul de credit bancar, cu privire la contractul de fideiusiune _____	127
NOTĂ _____	131
<i>Secțiunea a 4-a. Leziunea</i>	<i>132</i>
28. Nerespectarea prevederilor legale în materie fiscală privind impozitul pe transferul proprietății imobiliare în cazul actelor juridice translative de proprietate. Starea de nevoie în cazul leziunii. Starea de boală gravă în care se află partea contractantă _____	132
NOTĂ _____	141
29. Leziune. Interferențe cu viciile de consimțământ ale erorii, dolului și violenței. Leziune și preț derizoriu _____	141
NOTĂ _____	146
30. Leziune. Domeniu de aplicare. Acord de mediere _____	147
NOTĂ _____	150
31. Invocarea leziunii în contractele de vânzare. Condiții. Violență. Sarcina probei _____	150
NOTĂ _____	154

CAPITOLUL AL IV-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE LIPSA DISCERNĂMÂNTULUI	155
32. Lipsa discernământului. Probațiune. Obiectul probei. Cerere în constatarea nulității absolute a contractului pentru lipsa consimțământului. Admiterea cererii și pronunțarea nulității relative a contractului _____	155
NOTĂ _____	160
33. Testament. Lipsa discernământului. Acțiune în anulare. Calitate procesuală activă _____	161
NOTĂ _____	167
34. Lipsa discernământului. Punere sub interdicție. Corelație _____	167
NOTĂ _____	169

35. Tranzacție judiciară. Lipsa discernământului. Corelație cu capacitatea de a contracta. Dovada lipsei discernământului persoanei între timp decedate _____	170
NOTĂ _____	174
36. Prezumția valabilității consimțământului. Sarcina probei exprimării unui consimțământ nevalabil. Violență _____	175
37. Lipsa capacității de exercițiu. Lipsa discernământului. Sancțiuni _____	180
NOTĂ _____	184

CAPITOLUL AL V-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE NEVALABILITATEA CAUZEI ACTULUI JURIDIC CIVIL _____ 186

38. Contract de vânzare. Cauză ilicită. Înstrăinarea aceluiași bun, de către același vânzător, succesiv, către cumpărători diferiți. Acțiune în nulitatea absolută a încheierii de rectificarea a unui act autenticat. Calitate procesuală pasivă _____	186
NOTĂ _____	192
39. Cauză ilicită. Buna-credință ca excepție de la principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> _____	193
NOTĂ _____	201
40. Cauza actului juridic nu este reală (lipsa cauzei). Nespecializarea ipotecii. Sancțiuni _____	202
NOTĂ _____	209
41. Nulitate absolută invocată pentru încheierea ulterioară a unui al doilea contract de arendare având ca obiect același teren ce fusese anterior arendat reclamantului. Calitate procesuală pasivă _____	209
NOTĂ _____	213
42. Nulitate absolută a contractului de împrumut pentru lipsa cauzei imediate, dedusă din nepredarea sumei de bani ce a făcut obiectul împrumutului. Invocarea nulității de către partea care cunoștea lipsa caracterului real al contractului de împrumut autentic _____	213
NOTĂ _____	218
43. Lipsa predării bunului. Nulitatea contractului de împrumut pentru lipsa cauzei. Dare în plată nulă în baza principiului <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> _____	220
NOTĂ _____	226
44. Vânzarea lucrului altuia. Cauză ilicită. Sancțiuni _____	226
NOTĂ _____	229
45. Nulitate invocată pentru vânzarea întregului bun, în materialitatea sa, doar de către unul dintre coproprietari, fără acordul celorlalți. Vânzarea bunului altuia. Sancțiuni _____	230
NOTĂ _____	235

46. Vânzarea bunului altuia. Pretinsă nulitate absolută pentru cauză ilicită _____	236
<i>NOTĂ</i> _____	241
47. Contract de întreținere. Causă imorală _____	242
<i>NOTĂ</i> _____	246
48. Causă ilicită. Simulație prin deghizarea parțială a prețului în contractul de vânzare. Contract de împrumut. Fraudarea legislației fiscale. Consecințe _____	246
<i>NOTĂ</i> _____	251
CAPITOLUL AL VI-LEA. FRAUDA LA LEGE _____	253
<i>NOTĂ</i> _____	253
49. Contract de vânzare încheiat de către promitentul-vânzător cu un terț, în fraudarea intereselor promitentului-cumpărător din anteccontractul încheiat anterior cu privire la același bun imobil. Neplata în realitate a prețului. Nulitate absolută _____	253
<i>NOTĂ</i> _____	261
50. Promisiune bilaterală de vânzare. Înstrăinarea bunului către o altă persoană decât promitentul-cumpărător. Cunoașterea de către cumpărător a faptului că imobilul este obiectul unei promisiuni bilaterale de vânzare _____	262
<i>NOTĂ</i> _____	266
51. Contract de vânzare încheiat de cel pus sub interdicție judecătorească și tutorele său, folosind manopere dolosive. Menținerea, din cauza fraudei comise de incapabil, a contractului anulabil _____	266
<i>NOTĂ</i> _____	272
52. Fraudă la lege în vederea sustragerii unui bun de la executare silită. Probațiune. Consecințe _____	273
53. Simulație. Fraudă la lege. Sancțiunea aplicabilă _____	279
54. Causă ilicită. Fraudă la lege. Contract de arendă încheiat cu scopul de a se crea un drept de preempțiune la cumpărare _____	285
<i>NOTĂ</i> _____	289
55. Dreptul de preempțiune al arendașului. Fraudă la lege decurgând din nerespectarea dreptului de preempțiune. Sancțiune _____	290
<i>NOTĂ</i> _____	292
56. Nerespectarea condițiilor de exercitare a dreptului de preempțiune instituit pentru ocrotirea unui interes particular. Nulitate relativă. Obligativitatea vânzării direct către coproprietari a bunului asupra căruia Statul are și el calitatea de coproprietar, potrivit Normelor metodologice de aplicare a O.G. nr. 14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului _____	293
<i>NOTĂ</i> _____	300

CAPITOLUL AL VII-LEA. EFECTELE NULITĂȚII ACTULUI JURIDIC

CIVIL	302
NOTĂ	302
57. Contract de mandat. Act anulabil pe motiv că a fost încheiat în conflict de interese. Confirmarea actului anulabil. Repunerea părților în situația anterioară. Situația subdobânditorului de bună-credință și cu titlu oneros	302
NOTĂ	319
58. Contracte de vânzare având ca obiect construcții afectate unei utilizări sociale sau culturale – case de locuit, creșe, grădinițe, cantine, cămine culturale, sedii și altele asemenea – ce au aparținut cooperativelor agricole de producție. Nulitate absolută virtuală. Menținerea contractului în baza principiului <i>error communis facit ius</i>	319
NOTĂ	327
59. Nulitate absolută parțială determinată de stipularea unei clauze penale în contractul de împrumut ce urma a fi cumulată cu dobânda legală. Nulitate relativă determinată de lipsa consimțământului expres al unuia dintre soți la încheierea unui act de înstrăinare sau de grevare cu drepturi reale având ca obiect bunuri comune. Aplicarea principiului ocrotirii buneii-credințe, ca excepție de la regula <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Inadmisibilitatea cererii debitorului din dosarul de executare silită de anulare a actului de adjudecare (ca act final al executării silite), pe calea dreptului comun, în aplicarea principiului <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> (ca act subsecvent)	327
NOTĂ	342
60. Stingerea ipotecii pe cale principală, ca efect al anulării dreptului de proprietate al constitutorului, independent de raportul principal de obligație, care rămâne în vigoare. Imposibilitatea urmăririi bunului ipotecat în mâinile proprietarului inițial, al cărui drept de proprietate a renăscut, ca efect al constatării nulității	344
NOTĂ	349
61. Conversiunea contractului nul. Donație deghizată ca vânzare	350
NOTĂ	353
62. Nulitate parțială. Indivizibilitatea tranzacției	354
NOTĂ	358
63. Titlu de proprietate prin care s-a reconstituit dreptul de proprietate, în temeiul Legii fondului funciar. Contract de vânzare, act subsecvent. Anulare titlu de proprietate al vânzătorului. Inaplicabilitatea principiului anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial. Dovada lipsei discernământului	359
NOTĂ	366

64. Ocrotirea bunei-credințe a subdobânditorului cu titlu oneros și asigurarea stabilității circuitului civil, ca excepții de la principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial _____	367
NOTĂ _____	372
65. Promisiune bilaterală de vânzare a unui bun aflat în coproprietate, încheiată doar de unul dintre coproprietarii bunului. Inaplicabilitatea nulității actului juridic. Sancțiunea inopozabilității față de coproprietarul care nu a consimțit la promisiune _____	373
NOTĂ _____	375
66. Principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Irelevanța bunei-credințe în privința desființării actelor cu titlu gratuit _____	376
67. Buna-credință, ca excepție de la principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Condiții. Interesul de a formula cererea în constatarea nulității, în condițiile în care anterior s-a soluționat o acțiune în revendicare cu privire la același imobil _____	379
NOTĂ _____	387

CAPITOLUL AL VIII-LEA. ASPECTE PRACTICE VARIATE PRIVIND

NULITATEA ACTULUI JURIDIC CIVIL _____	388
NOTĂ _____	388
68. Modalitatea de înscriere a creanțelor în tabelul creditorilor în cadrul procedurii insolvenței. Nulitate absolută a tranzacției cu privire la drepturi de care părțile nu pot să dispună potrivit legii _____	388
NOTĂ _____	390
69. Nulitate absolută expresă determinată de lipsa sau nevalabilitatea certificatului de atestare fiscală, în cazul înstrăinărilor de bunuri imobile sau a mijloacelor de transport _____	390
NOTĂ _____	393
70. Factura fiscală nu reprezintă, în sine, un act juridic, astfel încât instanța de judecată nu poate dispune anularea acesteia _____	394
NOTĂ _____	397
71. Contract de mediere. Lipsa prevederii unui onorariu. Consecințe _____	398
NOTĂ _____	402
72. Clauză de inalienabilitate. Efectele stipulării caracterului perpetuu al acesteia _____	402
NOTĂ _____	404
73. Clauză de inalienabilitate. Posibilitatea grevării cu ipotecă a unui bun declarat inalienabil prin convenția părților. Nulitate. Consecințe _____	406
74. Act încheiat de primăria unității administrativ-teritoriale. Lipsa capacității de folosință. Cază ilicită. Nulitate _____	412
NOTĂ _____	417

75. Mandat acordat în vederea realizării unui partaj voluntar cu privire la o masă de bunuri în care se include și un imobil. Consecințele depășirii limitelor mandatului _____	418
NOTĂ _____	421
76. Nulitatea tranzacției. Depășirea limitelor mandatului _____	422
NOTĂ _____	427
77. Simulație. Vânzare deghizată. Vânzare către descendenți. Nulitate. Presumția de existență a simulației _____	427
NOTĂ _____	433
78. Convenție de rezoluțiune a contractului de vânzare a unui bun imobil (devenit bun comun al soților) încheiată de un singur soț. Pretinsă anulabilitate invocată de către celălalt soț. Regimul juridic aplicabil _____	433
79. Clauză considerată nescrisă. Diferențiere față de clauza nulă _____	442
NOTĂ _____	448
80. Nulitatea clauzei asumate sub condiție pur potestativă din partea debitorului. Contract individual de muncă _____	449
NOTĂ _____	453
81. Nulitate absolută determinată de nerespectarea dispozițiilor legale privind procedura de trecere a unui bun din domeniul public în domeniul privat al statului _____	454
NOTĂ _____	469

CAPITOLUL AL IX-LEA. ASPECTE PROCESUALE DERIVATE

DIN PROBLEMATICA NULITĂȚII ACTULUI JURIDIC CIVIL _____	471
NOTĂ _____	471
82. Contract de vânzare. Bun propriu al unuia dintre soți. Invocarea nulității relative de către o persoană care nu a fost parte în contract, ci doar declarant cu privire la situația obiectului material al contractului _____	471
NOTĂ _____	475
83. Titlu de proprietate. Hotărâre pronunțată în soluționarea unei cereri în revendicare imobiliară prin comparare de titluri. Autoritate de lucru judecat față de o cerere ulterioară, între aceleași părți, având ca obiect constatarea nulității absolute a titlului de proprietate al reclamantului din cererea inițială _____	475
NOTĂ _____	478
84. Admisibilitatea cererii în constatarea nulității absolute parțiale a unui articol din actul constitutiv al unei societăți reglementate de Legea nr. 31/1990, formulate pe calea dreptului comun _____	478
85. Prescripția dreptului de a cere anularea contractului pentru lipsa discernământului părții între timp decedate _____	483
NOTĂ _____	489

86. Litisconsorțiu obligatoriu în cererea de anulare a unui contract de închiriere _____	490
<i>NOTĂ</i> _____	496
87. Invocarea motivelor de nulitate absolută și de nulitate relativă. Calitate procesuală activă. Interes. Invocarea unei cauze de nulitate absolută a actului ce ar afecta componența viitoare a masei succesoriale _____	497
<i>NOTĂ</i> _____	503
88. Invocarea nulității relative pe cale de excepție. Termen de prescripție _____	504
<i>NOTĂ</i> _____	506

Ștefan Andrei Popa

Judecător la Tribunalul Iași

Bogdan George Zdrenghea

Judecător la Curtea de Apel Cluj

Nulitatea actului juridic civil

Practică judiciară comentată

Editura
Hamangiu
2019

contraprestației celeilalte părți (plata prețului), așadar, este greu de acceptat că vânzătorul ar fi acționat cu motivul determinant (scopul mediat) al fraudării drepturilor adevăratului proprietar. De altfel, în contractele sinalagmatice cauza mediată diferă, în mod normal, pentru fiecare dintre cocontractanți. Însă, în situația în care ambele părți cunosc faptul că prin încheierea contractului fraudează un terț, se poate vorbi de o cauză ilicită sau imorală comună, care, deși ar putea să nu fie determinantă pentru încheierea contractului, stă la baza unei manifestări antisociale ce trebuie sancționată și, astfel, descurajată. De aceea art. 1238 alin. (2) NCC stabilește că o cauză ilicită sau imorală atrage nulitatea absolută a contractului doar dacă este comună părților sau dacă cealaltă parte a cunoscut-o sau trebuia, după împrejurări, să o cunoască, ceea ce implică faptul că a și acceptat-o. Probabil că reclamantul a ales să invoce nulitatea absolută întemeiată pe cauza ilicită, întrucât a realizat că, fiind terț față de actul încheiat de părți, nu putea invoca nulitatea relativă decurgând dintr-o eventuală viciere a consimțământului cumpărătorului.

Cu privire la vânzarea bunului altuia, valabilă în actuala reglementare, potrivit art. 1683 NCC, a se vedea **nota de la speța nr. 44** (*Trib. Bihor, s. I civ., dec. nr. 129/A/2016*).

40. Cauza actului juridic nu este reală (lipsa cauzei). Nespecializarea ipotecii. Sancțiune

C.civ. 1864, art. 966 (NCC, art. 1236)

Întrucât prin contractul de ipotecă nu a fost garantată executarea unei datorii a societății reclamante față de părât, ci garantarea unei datorii pe care unul dintre asociații din cadrul societății reclamante o avea față de părât, cauza pentru care a fost încheiat contractul de ipotecă nu este una reală, lipsind acest contract de condiția dublei specializări (asupra imobilului ipotecat și a sumei garantate). Cum nu se poate pune semnul echivalenței între patrimoniul social și cel al asociaților, nici nu se poate garanta cu sume ale societății datorii aparținând asociaților. Nu poate fi permisă confuzia de patrimonii pe care tinde să o realizeze contractul de ipotecă din cauza destinației diferite a bunurilor ce aparțin acestei entități. Orice bun al unei societăți are ca scop funcționarea și garantarea creditelor sociale, și nicidecum nu poate servi folosului strict personal al asociaților ori al intereselor particulare ale acestora din urmă.

C.A. Timișoara, s. a II-a civ., dec. nr. 170/A din 14.10.2013, www.rolii.ro

Prin sentința civilă nr. 294 din 13.02.2013, pronunțată de Tribunalul Timișoara în dosarul nr. xxxx, s-a admis acțiunea precizată formulată de reclamanta A.B. SRL și s-a constatat nulitatea absolută a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x de BNP A.A.C., s-a dispus radierea ipotecii instituită asupra imobilului compus din teren cu hala nr. 8, în suprafață de 2506 mp, din cartea funciară nr. 3x, a fost obligat părâtul la restituirea către reclamantă a sumei de 38.000 euro, în echivalent în lei la cursul BNR din data plății, ca plată nedatorată, precum și la plata către reclamantă a sumei de 24.045 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. (...)

Prima instanță a reținut că prin contractul de ipotecă autentificat sub nr. 524 din 13.04.2005 de BNP A.A.C., A.B. SRL a consimțit să constituie o ipotecă convențională de 150.000 euro în favoarea pârâtului W.R. asupra imobilului proprietatea societății înscris în cartea funciară nr. 3x, constând în teren cu hala nr. 8, în suprafață de 2506 mp. Părțile au prevăzut că se garantează cu această ipotecă plata drepturilor bănești în sumă de 150.000 euro convenite lui W.R. pe care A.B. SRL le are față de acesta și că termenul pe care se constituie acest contract este până la data de 01.07.2011, iar echivalentul în lei al sumei de 150.000 euro va fi achitat în cinci rate anuale de 30.000 euro fiecare, începând cu data de 30.06.2006. Acest contract de ipotecă este unul nul absolut, întrucât nu îndeplinește condiția dublei specializării a ipotecii, anume imobilul ipotecat și suma garantată, mai exact suma garantată nu are o cauză reală. S-a constatat că probatoriul administrat evocă faptul că suma garantată de către reclamanta A.B. nu este o datorie a sa către W.R., ci eventual o datorie a familiei V.O.G. și V.L.N. Prin răspunsul la interogatoriu, pârâtul W.R. a răspuns la întrebările nr. 3 și 5 că nu a împrumutat pe A.B. cu nicio sumă de bani, iar suma de 150.000 euro pentru care s-a încheiat ipoteca este un rest din prețul de 500.000 euro pentru cele 75% din părțile sociale pe care pârâtul le deținea la societatea-reclamantă și pe care le-a înstrăinat celor doi soți, V.O.G. și V.L.N. De asemenea, pârâtul W.R. a depus precizări detaliate din care rezultă aceleași aspecte ca cele din răspunsurile la interogatoriu.

S-a apreciat de către instanța de fond că această recunoaștere este întărită și de corespondența purtată de familia V. cu pârâtul, anterior încheierii contractului de ipotecă, respectiv prin adeverința de la dosarul de fond și din care rezultă că V.G. SRL, în care asociat unic era V.O.G., s-a declarat de acord să cumpere de la W.R. 10 părți sociale deținute de acesta din urmă la reclamanta A.B. SRL, cu prețul de 350.000 euro, iar V.L.N. s-a obligat să cumpere tot de la W.R. restul de 5 părți sociale deținute de acesta din urmă la reclamanta A.B. SRL, cu un preț de 150.000 euro + 6% dobândă, sumă pe care o va plăti în cinci rate anuale egale de 33.000 euro, până cel târziu la 30.06.2010, în fiecare an până la 30 iunie. Cei doi soți au mai declarat că pentru plata celor 5 părți sociale, în sumă de 150.000 euro + 6% dobândă, vor înscrie o garanție și o ipotecă irevocabilă de gradul I până la plata ultimei rate în favoarea lui W.R. pentru clădirile constând din hala nr. 8 cu 2.506 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 3803, constând în teren cu hala nr. 8, în suprafață de 2506 mp, și care ulterior a și făcut obiectul contractului de ipotecă. De asemenea, din prețul convenit de către părți de 500.000 euro, suma de 350.000 euro a fost plătită pârâtului W.R. prin virament bancar, așa cum rezultă din răspunsul la întrebarea nr. 1 din interogatoriu pârâtului.

În fine, chiar din concluziile expertizei contabile nu rezultă faptul că reclamanta A.B. SRL ar avea o datorie de 150.000 euro față de fostul asociat, pârâtul W.R., ci că la data de 13.04.2005, data încheierii contractului de ipotecă, reclamanta înregistra datorii către pârât în sumă totală de 89.396,13 euro și 10.000 dolari SUA, dar față de care a renunțat prin contactul de cesiune a părților sociale autentificat sub nr. 5x/13.04.2005 de BNP A.A.C., sume ce reprezintă datoria vizată în contractul de ipotecă, în cuantum de 150.000 euro.

În realitate, probele converg spre concluzia că prin contractul de ipotecă autentificat sub nr. 5x de BNP A.A.C. nu a fost garantată executarea unei datorii a societății reclamante A.B. SRL către pârâtul W.R., ci garantarea datoriei de 150.000 euro pe care cesionara V.L.N. o datora pârâtului W.R. prin cumpărarea celor 5 părți sociale deținute de acesta din urmă la S.A.C.V. SRL, astfel cauza pentru care a fost încheiat contractul de ipotecă nu este una reală, lipsind acest contract de condiția dublei specializări. Așa fiind, instanța de fond a admis cererea precizată.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâtul W.R.

În motivarea apelului se arată că suntem în prezența unei erori judiciare evidente, acțiunea în constatarea nulității fiind prescrisă; că în motivarea cererii, reclamanta a arătat că nu a exprimat un consimțământ valabil la încheierea contractului de ipotecă, pentru că prin manevre dolosive utilizate de pârât, respectiv prin dol și reticență, li s-a ascuns adevărul despre cauza pentru care a fost încheiat contractul de ipotecă, aceasta nefiind una reală, lipsind acest contract de condiția dublei specializări; că în ce privește argumentarea reclamantei că a încercat să prevină o eventuală confecționare frauduloasă de acte de către pârât, din aceasta rezultă că suntem în prezența unui dol, fiind incidente dispozițiile art. 1204 și urm. NCC, care reglementează viciile de consimțământ; (...)

Viciul de consimțământ era prescris, întrucât nulitatea absolută nu s-a cerut aici ca acțiune în constatare, ci ca acțiune în realizare. Legea prevede, deci, o modalitate subiectivă de determinare a momentului respectiv, legată de cunoașterea efectivă a cauzei de anulare și, pentru situația în care o asemenea cunoaștere nu s-a produs înlăuntrul unui termen de 18 luni de la încheierea actului, o modalitate obiectivă de indicare a acestui termen limită. În speță, nu este incidentă modalitatea obiectivă de calcul, pentru că nu se poate reține că reclamantii nu au cunoscut nicio clipă, în interiorul duratei de 18 luni, despre împrejurarea că se aflau în eroare, așadar nu sunt aplicabile prevederile art. 2502 alin. (3). Așadar, motivul pretensei nulități, respectiv natura dolosivă a eventualei conduite a apelantului, a putut fi cunoscut chiar la momentul încheierii contractelor de ipotecă, la 13.04.2005, când reclamantii l-au semnat. De la acea dată, în realitate, a început să curgă termenul de prescripție. Articolul 1208 privind eroarea nescuzabilă prevede că un contract nu poate fi anulat dacă faptul asupra căruia a purtat eroarea putea fi, după împrejurări, cunoscut cu diligențe rezonabile.

Mai mult, reclamanta a executat contractul, l-a recunoscut, apelantul invocând art. 1261 NCC, „(1) Contractul afectat de o cauză de nulitate este validat atunci când nulitatea este acoperită. (2) Nulitatea poate fi acoperită prin confirmare sau prin alte moduri anume prevăzute de lege”, precum și art. 1261-1265 NCC. Cauza de nulitate invocată trebuie să existe la momentul încheierii actului juridic, deoarece condițiile de validitate ale unui contract se apreciază în funcție de momentul întocmirii acestuia și în raport de dispozițiile legale în vigoare la data nașterii raportului juridic. În realitate, este vorba despre un interes care numai conjunctural are caracter general, interes care nu se cere a fi ocrotit prin soluția extremă a imprescriptibilității acțiunii în nulitate.

Apelantul-pârât arată că atunci când constatarea nulității absolute se face ulterior executării actului, acțiunea civilă având ca obiect restituirea prestațiilor executate

În temeiul actului nul poate fi promovată numai înăuntrul termenului de prescripție, iar o asemenea acțiune se prescrie în termenul general prevăzut de lege pentru prescripția extinctivă; că relevant este faptul că această sentință judecătorească nu a fost pronunțată în contradictoriu cu intimații și că își produce efectele de la data rămânerii definitive și irevocabile, adică din anul 2007, după 2 ani de la întocmirea actului a cărui nulitate se cere.

Astfel, la data întocmirii actului, autentificat sub nr. 5x/13.05.2005 de BNP, au fost respectate normele juridice cu privire la încheierea valabilă, sub aspectul obiectului actului juridic încheiat, respectiv cauza, deoarece în măsura în care ambele părți, sau cel puțin debitorul, au fost de bună-credință, intenția de fraudare a legii nu există și, drept urmare, nici cauza ilicită. (...) În ceea ce privește obligarea sa de a returna suma de 38.000 euro, apelantul arată că acest aspect nu are niciun temei legal și contravine dispozițiilor art. 2506 NCC. (...)

Intimata-reclamantă A.B. SRL a formulat întâmpinare, solicitând respingerea apelului ca netemeinic și nelegal, cu cheltuieli de judecată, arătând că apelantul invocă în susținerea punctului său de vedere norme juridice reglementate de noul Cod civil (inaplicabil pricinii), deși motivele ce au stat la baza admiterii la fond nu se circumscriau constatării vreunei incidențe a dolului sau a violenței ca motive de anulare a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x/13.04.2005 (împrejurări care ar fi atras aplicabilitatea instituției nulității relative a convenției cu consecința virtuală a anulării acesteia), ci avea la bază observarea faptului inexistenței unei cauze reale la baza contractului de ipotecă, ce atrăgea în mod automat constatarea nulității absolute a acestuia.

Cu privire la pretinsa prescripție a dreptului material la acțiune, reclamanta susține că în mod eronat apelantul și-a raportat poziția procesuală la momentul redactării petiției sale, la împrejurarea că actul încheiat ar fi fost anulat de către prima instanță ca urmare a constatării incidenței unui caz de nulitate relativă (viciu de consimțământ), și nu ca urmare a constatării nulității absolute a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x/13.04.2005, pentru lipsa cauzei; că în ce privește aplicabilitatea noului Cod civil, conform art. 6 din Legea nr. 287/2009, nulitatea absolută rămâne imprescriptibilă, iar încercarea de transformare a lipsei evidente a cauzei într-un viciu de consimțământ apare ca o manevră lipsită de consistență; (...)

Se mai arată că viciul care alterează în mod incontestabil convenția supusă cenzurii este lipsa cauzei acesteia, întrucât fără să fi existat o datorie la valoarea pretențiilor exprimate în cuprinsul contractului de ipotecă care să fi fost înregistrată în contabilitatea reclamantei, avându-l drept creditor pe apelantul-pârât, nu se putea încheia în mod valabil o astfel de convenție prin care să se garanteze restituirea unei sume care, de fapt, era nedatorată; că apelantul-pârât putea, la momentul încheierii contractului, să stipuleze că suma garantată ar reprezenta datoria vreunuia dintre asociații nou intrați în societate sau a amândurora, dacă această împrejurare ar fi corespuns realității la respectivul moment; că, deși nulitatea absolută și constatarea acesteia rămân imprescriptibile, restabilirea situației anterioare este supusă, într-adevăr, termenului general de prescripție, ce începe să curgă de la momentul înlăturării actului constatat nul absolut; că în ce privește restituirea sumelor

achitate de reclamantă având ca temei contractul a cărui nulitate absolută a fost constatată, principiul *restitutio in integrum* își cunoaște consacrarea în materie, iar eventuala prescriptibilitate ar trebui să se raporteze la momentul constatării nulității absolute a actului ce în mod subsecvent atrage restituirea prestațiilor realizate în baza actului constatat nul, astfel că nu se poate pune problema incidenței prescripției extinctive nici cu privire la sumele ce i-au fost restituite; că în ce privește invocarea în cuprinsul apelului a faptului că prin plățile efectuate s-ar fi confirmat contractul de ipotecă și că acest aspect ar conduce la acoperirea viciului care a determinat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, de fapt, nulitățile absolute nu pot fi acoperite, iar lipsa cauzei nu poate fi suplinită prin efectuarea unor plăți în virtutea unei convenții valabile și sub amenințarea unei executări silite a activului cel mai important deținut în patrimoniu de reclamantă.

Apelantul-pârât W.R. a formulat concluzii scrise (...). Apelantul reiterează o serie aspecte din motivele de apel, arătând totodată, în esență, că hotărârea atacată contravine principiilor de drept din ramura obligațiilor; că respectivul contract de ipotecă autentificat sub nr. 5x este perfect valabil și a fost executat în parte prin plăți succesive, iar termenul în care se putea invoca nulitatea relativă este prescris, de nulitate absolută neputând fi vorba; că principiul specializării ipotecii este respectat atunci când este specificată creanța garantată și suma pentru care se ia inscripție (specializarea precisă a sumei garantate prin ipotecă), invocând și art. 948 și art. 966 C.civ. 1864; că față de interogatoriul luat reclamantei la termenul din 31.05.2007, renunțarea făcută anterior semnării contractului de ipotecă se referă la aspecte legate de cuantumul cu care, în calitate de fost asociat, a participat la înființarea societății mixte și la care a înțeles să renunțe în momentul în care i se garanta plata celor 500.000 euro, motiv pentru care a fost autentificat contractul de ipotecă. (...)

Analizând actele și lucrările dosarului, în baza art. 294 și urm. CPC 1865, în limite investirii, în raport de motivele invocate de către apelantul-pârât și de apărările intimitei, curtea a constatat următoarele:

Din lecturarea motivelor de apel, s-a reținut faptul că, deși litigiul a fost început sub reglementarea Codului de procedură civilă din 1865, la data de 26.11.2006, apărările invocate în cuprinsul susținerii căii de atac formulate de pârât sunt raportate la dispozițiile noilor reglementări procedurale, fiind expres menționată incidența dispozițiilor art. 476 NCPC. De altfel, și în privința apărărilor pe fond sunt invocate dispoziții din noul Cod civil, deși nu sunt aplicabile speței.

În expunerea nemulțumirilor avute cu privire la soluția pronunțată pe fond, apelantul invocă întemeierea soluției pe unele aspecte de fapt și de drept, de către prima instanță, străine de natura pricinii. Curtea a constatat că dezlegarea dată prin sentința criticată este legală și temeinică.

Cu privire la fondul cauzei: din actele existente la dosarul cauzei și din ansamblul probator administrat de prima instanță, rezultă, cum, de altfel, în mod corect s-a apreciat la fond, că părțile semnatare ale contractului au prevăzut că se garantează cu acest contract de ipotecă, plata drepturilor bănești în sumă de 150.000 euro convenite lui W.R. pe care A.B. SRL le are față de acesta. Cu toate acestea, din concluziile expertizei contabile nu rezultă faptul că reclamanta A.B. SRL ar avea

vreo datorie de 150.000 euro față de fostul asociat, pârâtul W.R. Mai mult, la data de 13.04.2005, data încheierii contractului de ipotecă, reclamanta înregistra datorii către pârât în sumă totală de 89.396,13 euro și 10.000 dolari SUA, la care acesta a renunțat prin contactul de cesiune a părților sociale autentificat sub nr. 5x/13.04.2005 de BNP A.A.C. (sume ce ar reprezenta datoria vizată în contractul de ipotecă, în cuantum de 150.000 euro).

S-a solicitat și s-a reținut că acest contract de ipotecă este unul nul absolut, nefiind întrunite aspectele implicite condiției dublei specializări a ipotecii: anume imobilul ipotecat și suma garantată, mai exact suma garantată nu are o cauză reală. În plus, specificul contractului de ipotecă, de a fi accesoriu și de a garanta o convenție principală – inexistentă, nu se regăsește, de asemenea, în prezenta speță.

Cu toate că suma pretinsă de a fi restituită și garantată de către reclamantă, pârâtului, pare a fi o creanță a pârâtului W.R., din probele dosarului rezultă că, în fapt, ar putea avea la origine o anterioară, eventuală datorie a numiților V.O.G. și V.L.N. Cum însă nu se poate pune semnul echivalenței între patrimoniul social al societății și cel al asociațiilor, nici nu se poate garanta cu sume ale societății datorii aparținând asociațiilor. Totodată, confuzia de patrimonii pe care tinde să o realizeze contractul de ipotecă, din cauza destinației diferite a bunurilor ce aparțin acestei entități, nu poate fi permisă. Orice bun al unei societăți are ca scop funcționarea și garantarea creditelor sociale și nicidecum nu poate servi folosului strict personal al asociațiilor ori al intereselor particulare ale acestora din urmă.

De altfel, în răspunsul la interogatoriu, pârâtul W.R. a răspuns la întrebările nr. 3 și 5 că nu a împrumutat A.B. SRL cu nicio sumă de bani, iar suma de 150.000 euro pentru care s-a încheiat ipoteca este un rest din prețul de 500.00 euro pentru cele 75% din părțile sociale pe care pârâtul le deținea la societatea-reclamantă și pe care le-a înstrăinat celor doi soți, V.O.G. și V.L.N. De asemenea, pârâtul W.R. a depus la dosar fond, precizări detaliate din care rezultă aspecte similare celor din răspunsurile la interogatoriu.

Rezultă astfel, cu claritate, faptul că ipoteca nu are la bază garantarea unei convenții încheiate de apelantul-pârât cu societatea-reclamantă, astfel încât tendința de a crea impresia că prima instanță a fost în eroare când a admis acțiunea și schimbarea declarațiilor procesuale nu poate conduce la admiterea căii de atac promovate.

Cu privire la greșita soluționare a cauzei pe fond: apelantul susține că instanța de fond trebuia să rețină incidența prescripției dreptului la acțiune. Excepția prescripției dreptului la acțiune este incidentă, din perspectiva apelantului, deoarece în cauză ar fi reținută o nulitate relativă, și nu una absolută, așa cum în mod eronat ar fi apreciat atât reclamanta, cât și prima instanță. La fond însă nu s-a dat eficiență unei nulități numai din perspectiva strictă a interesului protejat care, în speță ar fi, în opinia apelantului, unul particular, fapt ce ar atrage o nulitate relativă și, deci, prescripțibilă. Sentința prezintă motivele de reținere a incidenței nulității absolute, raportat la absența oricărei cauze a contractului de ipotecă, prin raportare la dispozițiile art. 966 C.civ. 1864, care stipulează că obligația fără cauză sau fondată pe o cauză falsă, sau nelicită, nu poate avea niciun efect, și ale art. 993 C.civ. 1864 referitoare la restituire, în care se dispune că acela care, din eroare, crezându-se debitor, a plătit o datorie, are drept de repetițiune în contra creditorului.

Astfel, greșit apelantul și-a raportat poziția procesuală la împrejurarea că actul încheiat ar fi fost invalidat de către prima instanță ca urmare a constatării incidenței unui caz de nulitate relativă (viciu de consimțământ), și nu ca urmare a constatării nulității absolute a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x/13.04.2005, pentru lipsa cauzei. Așa cum deja s-a menționat, nu este aplicabilă cauzei norma cuprinsă în noul Cod civil, care oricum stipulează faptul că nulitatea absolută rămâne imprescriptibilă, iar încercarea de transformare a lipsei evidente a cauzei într-un viciu de consimțământ apare ca o interpretare lipsită de relevanță.

Față de cele mai sus expuse, concluzionând, se apreciază că motivarea instanței de fond relevă că nulitatea absolută a contractului de ipotecă supus analizării a survenit ca urmare a constatării lipsei cauzei care să fi stat la baza acestuia, deoarece pârâtul cunoștea că reclamanta nu înregistra nicio datorie față de acesta la momentul încheierii contractului de ipotecă.

Invocarea unei pretinse incidențe a instituției prescripției dreptului la acțiune, nu face decât să întărească împrejurarea că acesta recunoaște că prin poziția deținută a determinat reclamanta să încheie contractul de ipotecă fără o cauză reală. Într-adevăr, deși nulitatea absolută și constatarea acesteia rămân imprescriptibile, restabilirea situației anterioare este supusă termenului general de prescripție, ce începe să curgă de la momentul înlăturării actului constatat nul absolut. În ceea ce privește restituirea sumelor achitate de reclamantă, având ca temei contractul a cărui nulitate absolută a fost constatată, principiul *restitutio in integrum* își cunoaște consacarea în materie, iar eventuala prescriptibilitate ar trebui să se raporteze la momentul constatării nulității absolute a actului ce în mod subsequent atrage restituirea prestațiilor realizate în baza actului constatat nul, astfel că nu se poate pune problema incidenței prescripției extinctive nici cu privire la sumele ce i-au fost restituite. Iar referitor la invocarea în cuprinsul apelului a faptului că prin plățile efectuate s-ar fi confirmat contractul de ipotecă și că acest aspect ar conduce la acoperirea viciului care a determinat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, de fapt, nulitățile absolute nu pot fi acoperite, iar lipsa cauzei nu poate fi suplinită prin efectuarea unor plăți în virtutea unei convenții valabile și sub amenințarea unei executări silite a activului cel mai important deținut în patrimoniu de reclamantă.

Intimata-reclamantă a mai susținut, în apărare, aspecte considerate pertinente de instanță și faptul că modul de reglementare a împrumuturilor în raport cu termenele de prescripție în condițiile în care, în convențiile dintre părți, nu erau stipulate termene de restituire a sumelor împrumutate, potrivit art. 1584 și art. 1585 C.civ. 1864, dispoziții în vigoare la momentul nașterii raportului juridic dintre părți, împrumutatul este dator să restituie lucrurile împrumutate în aceeași calitate și cantitate și la timpul stipulat, și dacă acesta nu s-a determinat, urmează ca restituirea să se facă pentru fiecare împrumut, potrivit art. 3 din Decretul nr. 167/1958, în termen de 3 ani de la data acordării fiecărui împrumut.

Or, stabilindu-se faptul că reclamanta nu putea semna în mod valabil un contract de ipotecă pentru datoriile care nu-i aparțineau și că, așa cum s-a dovedit, contractul este lipsit de cauză, nu se poate pune problema nici din perspectiva datelor de la care ar curge un termen de prescripție al sumelor, fiind anulat în integralitate actul.

Pentru aceste considerente, în baza art. 296 CPC 1865, curtea a respins ca neîntemeiat apelul.

NOTĂ. Deși dispozițiile legale avute în vedere de cele două instanțe aparțin Codului civil din 1864, raționamentul expus în ceea ce privește validitatea contractului de ipotecă rămâne perfect valabil și sub imperiul actualului Cod civil (art. 1236, art. 2372). Însă, în reglementarea actuală, potrivit art. 1238 alin. (1) NCC, lipsa cauzei atrage anulabilitatea contractului, așadar, este sancționată cu nulitatea relativă, iar nu cu nulitatea absolută, așa cum se întâmpla în reglementarea anterioară. Prin urmare, și dreptul la acțiunea având ca obiect invocarea nulității relative va fi prescriptibil, termenul de prescripție de 3 ani începând să curgă de la momentul la care cel îndreptățit a cunoscut cauza anulării, însă nu mai târziu de împlinirea a 18 luni din ziua încheierii actului juridic [art. 2529 alin. (1) lit. c) NCC].

Observăm că, în speța prezentată, nulitatea nu a fost determinată propriu-zis de nerespectarea principiului specializării ipotecii, ci de o falsă specializare a acesteia; formal, ipoteca era specializată în ceea ce privește creanța garantată, dar această garanție nu era una veridică, nu viza creanța indicată în contractul de ipotecă, asociată persoanei debitorului garant, ci, în realitate, suma garantată corespundea unei alte creanțe, față de un alt debitor. Dacă sub imperiul Codului civil din 1864, atât nespecializarea ipotecii, cât și lipsa cauzei erau sancționate cu nulitatea absolută a actului, în actuala reglementare stabilirea clară a cauzei nevalabilității contractului de ipotecă (nespecializarea ipotecii sau lipsa cauzei) prezintă importanță din punctul de vedere al caracterului nulității incidente, care va fi absolută în situația nespecializării ipotecii și relativă în situația lipsei cauzei (chiar în speța analizată s-a discutat aspectul prescripției extinctive, rezultatul analizei acestuia putând fi diferit în funcție de caracterul nulității ce operează). Apreciem că, deși lipsa cauzei radiază și asupra specializării ipotecii în ceea ce privește creanța garantată, ceea ce primează este lipsa cauzei, care este sursa primară a nevalabilității contractului de ipotecă.

41. Nulitate absolută invocată pentru încheierea ulterioară a unui al doilea contract de arendare având ca obiect același teren ce fusese anterior arendat reclamantului. Calitate procesuală pasivă

NCC, art. 1246, art. 1247, art. 1250, art. 1254

Faptul că părătul, cu încălcarea obligațiilor inserate în contractul de arendare, a încheiat un nou contract de arendare cu privire la aceeași suprafață de teren, nu atrage nulitatea contractului subsecvent, ci doar dreptul reclamantului de a obține despăgubiri întemeiate pe răspunderea contractuală, în temeiul art. 1270 NCC.

Jud. Pașcani, sent. civ. nr. 1051 din 06.06.2016, definitivă prin respingerea apelului, nepublicată

Prin cererea adresată Judecătoriei Pașcani și înregistrată sub nr. xxxx/866/2014, reclamantul C.G. a solicitat ca în contradictoriu cu părății: C.G., C.L., C.E., S.M. și

unitatea administrativ-teritorială comuna O., județul I., reprezentată prin primar, să se dispună constatarea nulității absolute a contractului de arendă înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014 la Primăria comunei O., județul I., și obligarea pârâtului C.G. la plata sumei de 8.500 lei, reprezentând prejudiciul ce i-a fost creat ca urmare a încălcării obligațiilor stipulate în mod expres în contractul de arendare ce a fost încheiat între dânsul și pârâtul C.G., plus dobânda legală calculată la acest debit.

În motivarea cererii, a arătat reclamantul că, la data de 14.03.2012, între reclamant și pârâtul C.G. s-a încheiat contractul de arendare înregistrat sub nr. 1x la Consiliul local al comunei O. Obiectul contractului de arendare l-a constituit suprafața de teren în cuantum de 0,3700 ha, situată în extravilanul comunei O., (...). Contractul de arendare s-a încheiat pe o durată de 35 ani, nivelul arendei fiind stabilit la suma de 2.500 lei, sumă pe care pârâtul C.G. a încasat-o în totalitate la data încheierii contractului de arendă, respectiv 14.03.2012. (...)

La data de 28.03.2014 a fost comunicată adresa nr. 1x Cabinetului de avocat B.M., în conținutul căreia se face referire la faptul că același pârât, în calitate de arendator – alături de frații săi: C.L., S.M. și C.E., a încheiat un contract de arendă cu privire la aceeași suprafață de teren situată în tarlăua 40/2, parcela 494/2, însă cu o altă persoană, pe numele de B.I.

Și acest contract este înregistrat la Consiliul local al comunei O., în ciuda faptului că în contractul de arendare încheiat cu dânsul se stipulează în mod expres obligația arendatorului: de a garanta pe arendaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care-l arendează, și de a nu lua niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendat de natură să-l tulbure pe arendaș.

Acesta, cu încălcarea obligațiilor inserate la art. 7 din contract, încheie un nou contract de arendă, înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014, cu privire la aceeași suprafață de teren.

Mai arată reclamantul că, potrivit dispozițiilor art. 1847 alin. (2) NCC, subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute. În lumina aceluiași dispoziții legale, coroborate cu dispozițiile art. 1845 NCC, contractele de arendare încheiate în forma autentică, precum și cele înregistrate la consiliul local, constituie, în condițiile legii, titluri executorii pentru plata arendei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. (...)

În ce privește capătul de cerere accesoriu, arată reclamantul că se impune a fi admis în contextul în care din culpa și cu reaua-credință a pârâtului C.G., respectiv cu încălcarea obligațiilor stipulate în contract în persoana arendatorului, a fost încheiat cel de-al doilea contract peste contractul încheiat cu dânsul. Conform dispozițiilor Codului civil, creditorul are dreptul la daune-interese pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau executării culpabile a obligației, creditorul având dreptul la repararea integrală a prejudiciului pe care l-a suferit din faptul neexecutării sau a executării culpabile a obligației.

La stabilirea întinderii prejudiciului trebuie să se țină seama și de cheltuielile pe care dânsul le-a făcut, în acest sens: a cărat 250 căruțe de gunoi pe această suprafață de teren în primăvara anului 2014; a efectuat arătura din toamna anului

2013, respectiv arătura din primăvara anului 2014; de pe acea suprafață de teren ce a făcut obiectul contractului de arendă, în fiecare an, respectiv 2012, 2013, a obținut o producție de 6 tone de porumb. În atare condiții, având în vedere că pârâțul l-a împiedicat să folosească și să înființeze cultura de porumb în primăvara anului 2014, dânsul a suferit un prejudiciu cert, direct, material și injust.

De altfel, conform dispozițiilor Codului civil, la stabilirea daunelor-interese trebuie să se țină seama și de prejudiciile viitoare, atunci când acestea sunt certe, iar în speța dedusă judecății prejudiciul a fost cauzat prin pierderea unei șanse de a obține un avantaj ca urmare a exploatării terenului de către dânsul. (...)

Pârâțul C.G. a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii formulate de reclamant. Arată pârâțul că reclamantul l-a determinat să semneze în alb o foaie de hârtie fără să i se aducă la cunoștință că ar încheia un contract de arendare și fără să cunoască așa-zisele clauze inserate în pretinsul contract de arendare.

Este posibil ca reclamantul să fi obținut o copie de pe un titlu de proprietate cu nr. 1x/22.08.1994, în condiții destul de dubioase, dar chiar din această perspectivă s-a omis faptul că, în titlul de proprietate mai sus arătat sunt înscriși 3 comoștenitori, și anume: P.C.M., C.V.Z. și C.T.I., care toți sunt decedați. Normal, dacă s-ar fi acționat pe baza unei înțelegeri consacrate sub forma unui contract de arendare era necesar acceptul moștenitorilor defuncțiilor înscriși în titlul de proprietate mai sus arătat. Mai mult decât atât, era necesar, într-un asemenea pretins contract de arendare, să se facă vorbire de faptul că pârâțul C.G. este moștenitorul defunctului C.T.I. Asemenea referințe nu se întrezăresc în contractul de arendare, motiv pentru care este nul de drept și, din această perspectivă, reclamantul nu-și poate invoca propria sa turpitudine.

Mai arată pârâțul că nu a primit nicio sumă de bani și nici nu putea să fie beneficiarul sumei despre care se face vorbire, atât timp cât acest contract de arendare este nul de drept.

Capătul de cerere care are ca obiect daune nu se justifică sub nicio formă – motivat de faptul că dânsul nu a beneficiat de nicio sumă de bani, la care se adaugă împrejurarea că reclamantul C.G. nu a fost prejudiciat sub nicio formă. (...)

Pârâta unitatea administrativ-teritorială comuna O., reprezentată prin primar, a formulat întâmpinare la cererea de chemare în judecată formulată de reclamant. Arată pârâta că invocă excepția lipsei calității procesuale pasive, în condițiile în care unitatea administrativ-teritorială comuna O. nu este parte în contractul de arendă nr. 3x/03.03.2014 și, potrivit legii, nu poate fi obligată la anularea acestui contract. (...)

Pe fond, arată pârâta că, în cauză sunt aplicabile prevederile clauzelor contractuale și, potrivit acestora, instanța, în urma cercetărilor efectuate, poate constata respectarea/nerespectarea de către părți a clauzelor contractului și poate dispune inclusiv anularea lui.

Din actele și lucrările dosarului, instanța a reținut următoarele:

La data de 14.03.2012, între reclamant și pârâțul C.G. s-a încheiat contractul de arendare înregistrat sub nr. 1x la Consiliul local al comunei O., obiectul contractului de arendare constituindu-l suprafața de teren în quantum de 0,3700 ha, situată

în extravilanul comunei O., în tarlaua 40/2, parcela 494/2, având ca vecinătăți: la nord – DE, la sud – D.E., la est – U.P., la vest – B.D. Contractul de arendare s-a încheiat pe o durată de 35 ani, nivelul arendei fiind stabilit la suma de 2.500 lei, sumă pe care pârâțul C.G. a încasat-o în totalitate la data încheierii contractului de arendă, respectiv 14.03.2012.

În anul 2014 sub nr. 3x/03.03.2014, pârâțul C.G. în calitate de arendator – alături de frații săi: C.L., S.M. și C.E., a încheiat un contract de arendă cu privire la aceeași suprafață de teren situată în tarlaua 40/2, parcela 494/2, cu numitul B.I.

Asupra excepției lipsei calității procesuale pasive invocate de pârâta unitatea administrativ-teritorială comuna O., reprezentată prin primar, a reținut instanța că această excepție este neîntemeiată, în condițiile în care contractul de arendă a cărui nulitate s-a solicitat de către reclamant a fost înregistrat la Primăria comunei O., județul I., sub nr. 3x/03.03.2014, pârâta fiind citată doar pentru opozabilitatea hotărârii judecătorești ce urmează a se pronunța.

Instanța a reținut că, potrivit art. 7 din contractul înregistrat sub nr. 1x/14.03.2012 la Consiliul local al comunei O., arendatorul și-a asumat următoarele obligații: să garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care-l arendează; de a nu lua niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendat de natură să-l tulbure pe arendaș.

A reținut instanța că reclamantul a solicitat să se constate nulitatea absolută a contractului de arendă înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014 la Primăria comunei O., județul I., invocând dispozițiile art. 1845 și art. 1847 NCC, însă a reținut instanța că dispozițiile legale invocate de reclamant nu sunt incidente în cauza de față.

Faptul că pârâțul, cu încălcarea obligațiilor inserate la art. 7 din contractul înregistrat sub nr. 1x/14.03.2012 la Consiliul local al comunei O., a încheiat un nou contract de arendă, înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014, cu privire la aceeași suprafață de teren, nu atrage nulitatea contractului subsecvent în condițiile prevăzute de art. 1246, art. 1247, art. 1250 NCC raportat la art. 1838 NCC, ci doar dreptul reclamantului de a obține despăgubiri întemeiate pe răspunderea contractuală în temeiul art. 1270 NCC.

Ca urmare, față de cele reținute, neexistând vreo cauză de nulitate absolută a contractului de arendă, înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014, instanța a respins cererea (...) având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de arendă înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014 la Primăria comunei O., județul I.

Reținând că pârâțul C.G., cu încălcarea obligațiilor inserate la art. 7 din contractul înregistrat sub nr. 1x/14.03.2012 la Consiliul local al comunei O., a încheiat un nou contract de arendă, înregistrat sub nr. 3x/03.03.2014, cu privire la aceeași suprafață de teren și având în vedere că prin încălcarea acestor obligații, i-a produs reclamantului un prejudiciu care, potrivit raportului de expertiză agricolă efectuat în cauză se ridică la suma de 3.836 lei, reprezentat de contravaloarea lucrărilor mecanice și manuale efectuate pe suprafața de teren în anul 2013-2014 și contravaloarea beneficiului nerealizat în anul 2014 de pe această suprafață de teren (din probele administrate în cauză rezultă că pârâțul nu a mai folosit terenul începând cu primăvara anului 2014) și, văzând și dispozițiile art. 1270 NCC raportate la art. 1530 NCC, instanța

a dispus obligarea pârâtului să plătească reclamantului suma de 3.836 lei cu titlu de despăgubiri civile, plus dobânda legală calculată de la data introducerii cererii de chemare în judecată, respectiv 15.04.2014, și până la data achitării efective a prejudiciului, în condițiile prevăzute de art. 1489 NCC.

NOTĂ. Ceea ce reclamantul a vizat, probabil, prin formularea cererii de constatare a nulității absolute a celui de-al doilea contract de arendă a fost o eventuală cauză ilicită sau imorală a acestui contract secund, în condițiile în care pârâtul C.G. avea cunoștința de faptul că anterior arendase același teren reclamantului. Însă, chiar dacă reclamantul ar fi invocat nulitatea determinată de caracterul ilicit sau imoral al cauzei, ar fi trebuit să se probeze împrejurarea că al doilea contract de arendare a fost încheiat în vederea fraudării drepturilor sale, ceea ce implica, potrivit art. 1238 alin. (2) NCC, să se facă și dovada faptului că părțile din acest contract secund au acționat în înțelegere în acest sens sau cel puțin că arendașii au cunoscut scopul fraudulos cu care a acționat proprietarul terenului la încheierea actului.

Nu ne însușim punctul de vedere al instanței cu privire la soluția dată excepției lipsei calității procesuale pasive a consiliului local, întrucât în cererile în constatarea nulității sau anularea unui act juridic au calitate procesuală părțile aceluși act ori succesorii lor; faptul că acel act a fost înregistrat în evidențele unei autorități, potrivit prevederilor legale, nu poate conferi calitate procesuală pasivă acelei autorități în cererea de anulare a actului, iar opozabilitatea hotărârii decurge din lege [art. 435 alin. (2) NCPC], iar nu din calitatea de parte în proces, ce atrage obligativitatea hotărârii.

42. Nulitate absolută a contractului de împrumut pentru lipsa cauzei imediate, dedusă din nepredarea sumei de bani ce a făcut obiectul împrumutului. Invocarea nulității de către partea care cunoștea lipsa caracterului real al contractului de împrumut autentic

C.civ. 1864, art. 966, art. 967, art. 1576
(NCC, art. 1236, art. 1239, art. 2158)

1. Probațiunea administrată în cauză a relevat că suma menționată în contractul de împrumut autentificat încheiat de către părți nu a fost vreodată predată ca atare de către împrumutător împrumutului, lipsind tradițiunea ei. Părțile nu au încheiat, așadar, un veritabil contract de împrumut, ci, în virtutea relațiilor de rudenie și de afaceri, au ales a reglementa cesiunea părților sociale deținute de pârât către reclamant și de a garanta plata contravalorii acestora printr-un act juridic ce constituie titlu executoriu – contractul de împrumut autentic. Atunci când cauza lipsește, iar lipsa se datorează lipsei predării bunului în actele reale, sancțiunea aplicabilă este nulitatea absolută (lipsa scopului imediat). Existența unui debit între părți în virtutea unui alt raport decât cel de față nu justifică înlăturarea sancțiunii nulității absolute a contractului ce face obiectul procedurii judiciare de față.

2. Instanța a înlăturat apărările pârâtului potrivit cărora cererea reclamantului are semnificația invocării propriei culpe, împrejurare ce ar exclude constatarea nulității actului încheiat în atare condiții, întrucât sancțiunea nulității absolute nu poate fi acoperită. Așadar, nulitatea absolută poate fi invocată de oricine are interesul să o facă, în speță de către partea contractantă care a fost executată silit în privința unei sume de bani a cărei tradițiune nu a fost efectuată în virtutea unui contract de împrumut autentic lipsit de caracter real, iar cunoașterea acestei împrejurări nu înlătură sancțiunea nulității.

Trib. Maramureș, s. I civ., sent. nr. 818 din 27.06.2016, www.rolii.ro

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Maramureș, la data de 26.01.2016, sub nr. xxx, reclamantul B.S.-M. a solicitat în contradictoriu cu pârâtul A.I. pronunțarea unei hotărâri judecătorești prin care să se dispună anularea contractului de împrumut autenticat sub nr. 1x/12.03.2009 de BNP B.C.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că, după semnarea contractului de împrumut autentic, a primit somație de la SCPEJ M. și Asociației prin care i s-a solicitat să achite în termen de 1 zi suma de 100.000 euro, în baza titlului executoriu, contract de împrumut sus-menționat, iar în dosarul nr. xxxx/182/2012 al Judecătoriei Baia Mare având ca obiect contestație la executare a invocat pe cale de apărare nulitatea acestui act, însă instanța a respins contestația învederând că nulitatea poate fi invocată numai pe calea unei acțiuni în anulare, conform interpretării art. 399 alin. (3) CPC 1865.

Reclamantul a precizat că solicită a se constata nulitatea absolută a contractului, întrucât acesta a fost încheiat doar formal pentru acoperirea altor datorii existente între părțile aflate în litigiu, că în realitate pârâtul nu i-a împrumut vreo sumă de bani, ci el l-a împrumutat pe acesta, că pârâtul a deținut calitatea de administrator al X. SRL și a cesionat părțile sociale deținute în favoarea reclamantului, ieșirea din societate fiind condiționată de încheierea acestui contract de împrumut, cesiunea fiind efectuată cu titlu gratuit.

Reclamantul a învederat că este falsă cauza actului juridic atacat, că lipsește cauza imediată și mediată, contractul fiind unul fictiv, predarea sumei împrumutate nefiind efectuată, lipsind caracterul real al convenției, că din răspunsul la interogatoriu din dosarul nr. xxxx/182/2012 a rezultat că pârâtul a recunoscut aceste împrejurări, astfel că sancțiunea incidentă este nulitatea absolută. S-a învederat că acest contract a fost încheiat în scopul garantării plății sumei de bani în schimbul părților sociale și că în dosarul nr. xxxx/182/2012, părțile au exteriorizat un nou consimțământ, anulându-l pe cel din fața notarului public, desființându-l voluntar.

În drept, reclamantul s-a prevalat de dispozițiile art. 948-967 C.civ. 1864, art. 99-100 din Legea nr. 36/1995, art. 148 și urm. NCC. (...)

Prin întâmpinarea formulată de pârâtul A.I., s-a solicitat respingerea acțiunii, cu cheltuieli de judecată. În motivarea întâmpinării s-a arătat că actul atacat este încheiat în formă autentică și se bucură de prezumțiile legale specifice, mențiunile privind plata sumei de 100.000 euro fiind valabile până la înscrierea în fals, că reclamantul a recunoscut în cuprinsul actului că a primit suma de bani împrumutată,