

Dosar nr. 13371/233/2012

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA GALAȚI
SECȚIE CIVILĂ

Operator de date cu caracter personal nr. 8637

SENTINȚĂ CIVILĂ NR. 5096

Ședința publică de la 19 Mai 2014

PREȘEDINTE Adrian TOMOZEI

Grefier Adriana Cristina BOERU

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea cauzei civile formulate de reclamant RARINCA MARIANA în contradictoriu cu pârât MOISE DUMITRU, având ca obiect **rezoluțiune contract**.

Dezbaterile orale și cuvântul pe fond au avut loc în ședința publică din data de 28.04.2014 fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 05.05.2014, 12.05.2014, 19.05.2014, când a hotărând următoarele.

I N S T A N Ț A

Prin cererea înregistrată sub nr. 13371/233/2012 pe rolul Judecătoriei Galați, reclamanta RARINCA MARIANA, a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâtul MOISE DUMITRU, să dispună rezoluțiunea antecontractului de vânzare - cumpărare, obligarea pârâtului la plata sumei de 20.000 Euro compusă din 10.000 Euro achitată de reclamantă către pârât cu titlu de avans preț și 10.000 Euro reprezentând penalitatea care trebuia achitată de către pârât în cazul în care contractul de vânzare cumpărare nu se încheie din culpa sa, achitată cu titlu de avans și instituirea unui drept de retenție în favoarea reclamantilor asupra construcției, până la momentul restituirii integrale a sumei achitate cu titlu de avans. A solicitat și cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, a arătat că la data de 05.07.2010 a achitat către pârât suma de 10.000 Euro la data de 05.07.2010 în prezența a doi martori, urmând ca diferența de 60.000 Euro să fie achitată la întocmirea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de data de 15.09.2010.

Promitentul vânzător și-a asumat obligația ca până la data de 15.09.2010 să se prezinte la notarul public în vederea încheierii în formă autentică a contractului de vânzare cumpărare privind imobilul promis.

Mai arată reclamanta că neexecutarea contractului se datorează exclusiv culpei pârâtului, reclamanta fiind cea care și-a îndeplinit obligațiile asumate, respectiv a achitat avansul în cuantum de 10.000 Euro.

În drept, cererea a fost motivată pe dispozițiile art. 969, 1020, 1066 și 1070 C.civ.

În dovedirea pretențiilor, a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

Legal citați pârâtii nu au formulat întâmpinare.

În cauză, reclamanta a formulat cerere de ajutor public judiciar care a fost admisă de către instanță, reclamanta fiind scutită de la plata taxei de timbru în cuantum de 3435 lei.

Instanța a încuviințat și a administrat în cauză proba cu înscrisuri precum și proba cu expertiza grafoscopică.

Analizând ansamblul probator administrat în cauză, instanța reține următoarele:

În data de 05.07.2010 între cele două părți a intervenit un antecontract de vânzare cumpărare (f.32) prin care s-a convenit ca pârâtul Moise Dumitru, în calitate de promitent vânzător să înstrăineze reclamantei Rarinca Mariana, în calitate de promitentă cumpărătoare, imobilul situat în str. [redacted] nr. 10 constând într-o cameră, hol, bucătărie și baie precum și terenul aferent exploatării acestuia.

Părțile au mai convenit că reclamanta să achite cu titlu de avans suma de 10.000 Euro vânzătorului, urmând ca după întocmirea actelor în formă autentică, dar nu mai târziu de data de 15.08.2010 să achite diferența de 60.000 Euro reprezentând prețul de 70.000 Euro convenit pentru vânzare. Tot prin acest act s-a mai convenit că în cazul în care până la data de 15.08.2010 pârâtul nu încheie actele în formă autentică sau revine asupra promisiunii de vânzare acesta se va obliga să plătească o penalitate egală cu avansul acordat.

Prin acest contract părțile au stabilit că se obligă să cumpere, respectiv, să vândă imobilul mai sus descris, iar de la data semnării antecontractului imobilul va fi folosit de cumpărător.

Părțile au mai întocmit un acord cu aceeași dată ca cel mai sus arătat (f.34,35) stabilind aceleași obligații, convenind însă ca dată scadentă pentru încheierea actului autentic să fie 15.09.2010, cu o lună mai mult decât cea stabilită prin celălalt contract.

Pârâtul a negat semnătura de pe chitanțele aferente contractelor însă în urma efectuării expertizei grafoscopice s-a stabilit că toate semnăturile exprimate în conținutul contractelor îi aparțin.

Instanța apreciază că în ceea ce privește aceste două acte (instrumentul probationae) reprezintă rodul unei manifestări unice de voință ale celor două părți și având în vedere dispozițiile contrare din conținutul acestora, referitoare la data scadenței obligației de întocmire a încheierii actului de vânzare, instanța va lua în considerare pe acelea care sunt mai avantajoase debitorului, respectiv data scadenței va fi 15.09.2010.

În conținutul ambelor contracte, pe fila 2 este consemnată și chitanța prin care pârâtul, în calitate de vânzător, a primit de la cumpărătoare suma de 10000 Euro. Instanța va aprecia și în acest caz, potrivit argumentelor mai sus prezentate, că reprezintă o singură manifestare de voință, chiar dacă aceasta a fost exteriorizată în conținutul mai multor înscrisuri.

Rezoluțiunea contractului este o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic, constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului.

Potrivit art. 1021 din Codul civil, rezoluțiunea nu operează de drept, partea îndreptățită trebuind să se adreseze instanțelor judecătorești cu o acțiune în rezoluțiune. Acțiunea în rezoluțiune a contractului poate fi intentată numai de partea care a executat sau care se declară gata să execute contractul.

Pentru a fi admisibilă rezoluțiunea, trebuie îndeplinite următoarele condiții: 1. una din părți să nu-și fi executat obligațiile ce-i revin; 2. neexecutarea să fi fost imputabilă părții care nu și-a îndeplinit obligația; 3. debitorul obligației neexecutate să fi fost pus în întârziere, în condițiile prevăzute de lege.

În ceea ce privește prima condiție, instanța observă că obligația care trebuia îndeplinită era aceea de a încheia actul de vânzare. Din punct de vedere al repartizării sarcinii probei între creditor și debitor, creditorul care pretinde executarea obligației (reclamanta) trebuie să dovedească existența ei. Obligația pârâtului de a încheia actul de vânzare cumpărare reiese din conținutul contractului însușit de către el. La rândul său, în măsura în care debitorul pretinde

stingerea ei prin plată va trebui să dovedească plata (executarea obligației), aspect care nu a fost dovedit, instanța concluzionând că debitorul nu și-a executat obligația de încheiere a contractului.

Și a doua condiție de admisibilitate este îndeplinită, respectiv culpa debitorului, întrucât instanța nu a fost în măsură să identifice vreo cauză exoneratoare de răspundere.

Referitor la cea de-a treia condiție, instanța reține că noțiunea de „punere a debitorului în întârziere” este întâlnită în situațiile în care, o parte dintr-un contract (debitorul) nu își execută obligațiile asumate în baza acestuia, la termenele stabilite. Într-un astfel de caz, cealaltă parte din contract (creditorul) îi cere debitorului aflat în întârziere în executarea obligațiilor, să execute respectivele obligații. Punerea debitorului în întârziere constă deci, într-o manifestare de voință a creditorului, prin care acesta pretinde debitorului executarea obligației.

Punerea în întârziere prezintă o importanță deosebită pentru că în funcție de acel moment se stabilește refuzul debitorului de a-și executa obligația și că neexecutarea acelei obligații îl prejudiciază pe creditor iar din acel moment debitorul datorează daune interese.

Această punere în întârziere se poate îndeplini prin două modalități: 1. notificare scrisă prin care creditorul îi solicită executarea obligației, prin aceeași notificare, creditorul trebuie să îi acorde debitorului și un termen în care acesta să execute respectiva obligație; 2. Cerere de chemare în judecată prin care creditorul poate pretinde debitorului executarea obligației, fie (a) în mod direct, fie (b) după ce în prealabil l-a notificat iar debitorul nu a dat curs respectivei notificări.

Reclamanta nu a depus la dosar dovada punerii în întârziere a pârâtului iar instanța nu poate aprecia că această exigență este îndeplinită prin introducerea prezentei acțiuni întrucât prin această cerere reclamanta nu solicită executarea obligației ci doar rezoluțiunea contractului. În aceste împrejurări, instanța apreciază că prin neîndeplinirea acestei obligații reclamanta nu a dovedit că neexecutarea obligației de către pârât ar fi prejudiciat-o.

Astfel, raportat la argumentele de mai sus instanța apreciază că cererea reclamantului prin care se solicită rezoluțiunea contractului este neîntemeiată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Respinge, ca nefondată, cererea formulată de reclamant RARINCA MARIANA, domiciliată în localitatea Galați, str. [REDACTAT], nr. 185, județul Galați în contradictoriu cu pârât MOISE DUMITRU, domiciliat în localitatea Galați, str. [REDACTAT], nr. 10, județul Galați având ca obiect „**rezoluțiune contract**”.

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 19.05.2014.

Președinte,
Judecător Adrian TOMOZEI

Grefier,
Adriana Cristina BOERU