

Civil. Excepția nulității.

Invocarea nulității absolute pe cale de apărare. Verificarea condițiilor de validitate ale antecontractului de vânzare-cumpărare în cadrul acțiunii având ca obiect obligația de a face.

Un prim aspect invocat de pârâți, reiterat și în apel, a constat în invocarea nulității absolute a antecontractului pentru lipsa prețului.

Acest aspect trebuie analizat prin prisma dispozițiilor legale în vigoare la data când contractul a fost încheiat, anume 22.05.1997, conform art. 102 alin. 1 din Legea nr. 71/2011. Codul civil de la 1864 nu reglementa unitar regimul juridic al nulității, absolută și relativă, însă acesta a fost dezvoltat pe cale doctrinară și jurisprudențială, soluții care ulterior au fost preluate în noul Cod civil.

Contrar argumentelor primei instanțe, care a apreciat că acest aspect nu poate fi analizat în cauza de față și că o simplă aparență a dreptului este suficientă, Tribunalul arată că nulitatea absolută poate fi invocată atât pe cale principală, când acțiunea tinde la anularea actului juridic, dar și pe cale de simplă apărare, când partea tinde doar la respingerea acțiunii. În acest sens era art. 2 din Decretul-lege nr. 167/1958, care prevedea expres că „Nulitatea unui act juridic poate fi invocată oricând, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție.” Textul de lege este preluat de art. 1249 alin. 1 C.civ. privind invocarea nulității absolute.

Nulitatea absolută poate fi invocată de partea contractantă și de instanță din oficiu, dar și de orice persoană interesată. Reclamantul se încadrează la această ultimă categorie, susținând că deține dreptul de creanță de a pretinde transmiterea proprietății asupra bunul donat.

În speță se impunea verificarea incidenței motivului de nulitate absolută și analizarea valabilității raportul juridic materializat prin înscrisul intitulat act de vânzare-cumpărare deoarece acesta conferă reclamantului calitatea de creditor, deci de persoană interesată. Cu alte cuvinte, în cazul în care antecontractul este nul absolut reclamantul nu mai justifică vreun interes în promovarea prezentei acțiuni deoarece anularea contractului de donație nu îi aduce nici un beneficiu, nemaivând dreptul de creanță constând în obligarea promitenților vânzători să-i transmită dreptul de proprietate. Simpla aparență nu este suficientă pentru a limita dreptul de dispoziție al proprietarului, ci este nevoie de un drept cert și valid.

Astfel, trebuie verificat, chiar dacă pe cale incidentală, în justificarea apărării apelanților, existența unui înscris valabil încheiat, din care să rezulte obligația asumată de proprietar de a înstrăina bunul în schimbul unui preț.

Tribunalul Arad, Secția a I a civilă, Decizia civilă nr.702/01.11.2022

Prin sentința civilă nr. ..., pronunțată în dosarul nr. ..., Judecătoria Chișineu-Criș a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul DG, în contradictoriu cu pârâții BMF, BI și CM, având ca obiect anulare act. A constatat nulitatea absolută parțială a contractului de donație autentificat sub nr./07.05.2020 de către B.N.P. cu privire la imobilul înscris în C.F. nr. Sinteza Mare și a dispus repunerea părților în situația anterioară încheierii convenției. A dispus Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad - Biroul de Carte Funciară Chișineu Criș - să efectueze mențiunile necesare după rămânerea definitivă a prezentei hotărâri. A obligat pârâții la plata către reclamant a sumei de 3.382 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această soluție, prima instanță a reținut că în C.F. nr. Sinteza Mare este înscris dreptul de proprietate al numitului BMF asupra terenului extravilan în suprafață de 16.600 mp, tarla, parcelă, în temeiul certificatului de moștenitor nr./25.02.2020 pentru cota de 1/3 și în temeiul contractului de donație nr./07.05.2020 pentru cota de 2/3 din dreptul de proprietate; potrivit certificatului de moștenitor nr./25.02.2020 pârâțul BMF este unicul moștenitor al defunctului BV, iar potrivit contractului de donație autentificat sub nr./07.05.2020, pârâtele CM și BI au donat pârâțului cota de 1/3 fiecare din imobilele înscrise în C.F. nr. Sinteza Mare și C.F. nr. Sinteza Mare, dreptul de proprietate asupra imobilelor înscrise în C.F. nr. Sinteza Mare și C.F. nr. Sinteza Mare fiind reconstituite potrivit Titlului de proprietate nr. din 31.01.2003, având ca autor pe BV și moștenitori BG, CM și BV.

Potrivit certificat moștenitor suplimentar nr. ../19.02.2020, prima instanță a reținut că pârâta BI este unica moștenitoare a defunctului BG.

Instanța a mai reținut că la data de 22.05.1997 reclamantul a încheiat cu defunctul BG actul sub semnătură privată denumit „Act de vânzare cumpărare” prin care acesta din urmă i-ar fi vândut reclamantului suprafața de 0,83 ha prevăzută în tabelul primăriei S. Mare anexa nr. .. la poziția ..., în fața martorilor DE și VN. Potrivit Adeverinței nr. .../1991, comisia de fond funciar a stabilit dreptul de proprietate prin Hotărârea comisiei județene nr. ... din 29.07.1991 pentru suprafața totală de 0,83 ha prevăzută în tabelul anexă nr. .. la poziția Prin adresa nr./12.01.2022, Instituția Prefectului a comunicat instanței că suprafața de 0,83 ha la care se face referire în adeverința emisă de Comisia comunală Sinteia Mare, a făcut obiectul reconstituirii, fiind cuprinsă în suprafața de 2,81 ha aferentă titlului de proprietate nr. .../31.01.2003, la dosar fiind depuse copiile Hotărârii nr. 47/29.07.1991, extras din Anexa nr. 3 cu poziția și titlul de proprietate.

S-a reținut că, conform adeverinței nr./15.04.2021 emisă de Comuna Sinteia Mare, reclamantul figurează în registrul agricol al localității Sinteia Mare vol. .. .poz. ... tip. .. cu o suprafață de 0,83 ha din titlul de proprietate nr. din 31.01.2003 situat în tarla ..., parcela ... pentru care a achitat impozite și taxe locale din 2003 până în 2020, fiind vorba despre aceeași parcela din C.F. nr. Sinteia Mare, dar o suprafață mai mică față de cea înscrisă în cartea funciară (respectiv 0,83 ha față de 1,66 ha).

În drept, prima instanță, a reținut incidența dispozițiilor Codului civil în vigoare raportat la data încheierii contractului de donație contestat, respectiv art. 1235-1239.

Prima instanță a reținut că, în speță, reclamantul susține că pârâții au încheiat contractul de donație în scopul exclusiv de a sustrage bunul de executarea actului sub semnătură privată denumit Act de vânzare cumpărare, părțile cunoscând că reclamantul ar fi cumpărat suprafața de 0,83 ha.

Din probațiunea administrată în cauză, prima instanță a reținut că susținerile reclamantului sunt întemeiate. Astfel, s-a reținut că, din înscrisurile depuse la dosar și menționate pe larg în starea de fapt reținută, rezultă că reclamantul ar fi cumpărat de la defunctul BG suprafața de 0,83 ha, pe care a înscris-o în Registrul agricol al localității, a plătit taxe și impozite și a folosit terenul. Instanța nu a reținut susținerile pârâților cum că aceștia, deși știau că terenul în cauză este folosit de către reclamant, de fapt defunctul BG i l-ar fi dat doar în folosință, acest aspect fiind contrazis de înscrisurile menționate, iar pârâții ar fi avut posibilitatea să ia cunoștință de titlul cu care folosește reclamantul terenul printr-o simplă solicitare la primăria localității. Prima instanță a apreciat că împrejurarea că martorii propuși de pârâți nu cunosc discuții cu privire la vânzarea terenului nu este de natură să înlăture posibilitatea pârâților de a cunoaște situația terenului din surse oficiale cum ar fi primăria locală.

În consecință, prima instanță a reținut că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de dispozițiile art. 1238 al. 2 Cod civil pentru a interveni nulitatea absolută a contractului de donație pentru cauză imorală și nu a analizat condițiile de validitate ale convenției intitulate Act de vânzare cumpărare considerând aceasta nu face obiectul prezentului dosar (nefiind sesizată cu o cerere privind constatarea/anulată convenției ori pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic și neputând fi analizate pe calea excepției în prezentul dosar), însă a reținut că acest înscris creează în favoarea reclamantului o aparență a dreptului invocat, fiind suficient pentru a justifica interesul reclamantului în demararea prezentului proces. Așadar, prima instanță a reținut că, lipsa prețului invocată de pârâți va fi analizată de instanță în momentul în care va fi sesizată cu o cerere în care se impune verificarea condițiilor de validitate a convenției.

Totodată, prima instanță a reținut că obiectul convenției de care se folosește reclamantul este suprafața de 0,83 ha, care nu depășește cota de 1/3 din dreptul de proprietate a defunctului BG (pretinsul promitent vânzător) asupra terenului în suprafață totală de 2,81 ha, înscris în titlul de proprietate nr., iar cei 3 moștenitori din titlul de proprietate nu au partajat în natură terenurile. În acest context, a reținut că se impune anularea contractului de donație cu privire la imobilul înscris în C.F. nr. Sinteia Mare și în ceea ce privește cota de proprietate a pârâtei CM, chiar dacă acesteia nu îi este opozabilă convenția încheiată de BI, în caz contrar reclamantul nu ar putea să încerce să-și

valorifice pretinsul drept dobândit prin convenție și care se referă la suprafața de 0,83 ha ca fiind corespunzătoare cotei de 1/3 din suprafața totală de 2,81 ha înscrisă în titlul de proprietate.

De altfel, prima instanță a reținut că, cauza imorală a contractului de donație era cunoscută de toții părții sau cel puțin aceștia puteau s-o cunoască printr-un simplu demers la organele fiscale locale și că certificatul fiscal nr. .../2020 depus de notarul public care a autentificat contractul de donație și pe care părții l-au prezentat notarului public înainte de încheierea contractului de donație nu relevă o situație diferită față de cea reținută mai sus, acest înscris atestând doar că la data emiterii, respectiv 23.04.2020, părțile figurează la numărul de rol unic cu imobilul înscris în TP în proprietate comună și nu înregistrează datorii la bugetul local. Acest înscris însă nu contrazice mențiunile aceluiași organ din 15.04.2021 cum că pentru același imobil impozitul a fost achitat de reclamant până la acea dată.

Având în vedere situația de fapt reținută mai sus și dispozițiile legale citate, prima instanță a admis cererea reclamantului și a constatat nulitatea absolută parțială a Contractului de donație autentificat sub nr. .../07.05.2020 de către B.N.P. cu privire la imobilul înscris în C.F. nr. Sinteza Mare și a dispus repunerea părților în situația anterioară încheierii convenției; a dispus Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad – Biroul de Carte Funciară Chișineu Criș – să efectueze mențiunile necesare după rămânerea definitivă a prezentei hotărâri și a obligat părții la plata către pârâta reclamant a sumei de 3.382 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în taxă de timbru și onorar avocațial.

Împotriva acestei soluții, în termen legal, au declarat apel apelanții BMF, CM și BI, solicitând schimbarea în tot a hotărârii atacate și, pe cale de consecință, respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În motivare, arată că prima instanță a înlăturat apărările apelanților prin care au arătat că terenul în cauză a fost folosit de către intimatul reclamant deoarece defunctul BG l-a dat doar în folosință (astfel cum au arătat martorii propuși în fața instanței și care au confirmat faptul că BM nu a avut cunoștință despre o eventuală vânzare a terenului) deoarece, deși din toate actele prezente în fața notarului la încheierea donației a rezultat că doamnele CM și BI sunt proprietarele imobilului, acest fapt nu ar putea să înlăture posibilitatea de a cunoaște situația terenului de la primăria locală. Învădărează că, deși doamna BI a moștenit din partea tatălui său BG (față de care se invocă presupusul act de vânzare) doar cota sa de teren 1/3 din totalul suprafeței terenului (celelalte cote fiind în proprietatea dlor BV și CM), adică 1/3 din 16.600 mp care reprezintă 5.533 mp, prima instanță a anulat contractul de donație și prin raportare la doamna CM, care nu este semnatară a actului de vânzare invocat în cuprinsul acțiunii și care nu a încheiat niciun act cu intimatul reclamant.

Apelanții arată că, concluzia primei instanțe este greșită: din punct de vedere al interpretării normelor care răstoarnă prezumția unei cauze licite și morale a donației motivată pe faptul că aceștia aveau posibilitatea să ia cunoștință despre faptul că intimatul figurează la primărie ca și plătitor de impozit; cu privire la concluzia că presupusa cauza imorală a contractului de donație era cunoscută de apelanți, deși din probele administrate în cauză rezultă că nu au avut cunoștință despre pretinsul act de vânzare sub semnătură privată; deoarece nu a analizat condițiile de validitate ale convenției intitulată Act de vânzare-cumpărare întrucât aceasta nu ar face obiectul prezentului dosar; cu privire la anularea în întregime a contractului de donație, atât cu privire la cota de proprietate a doamnei BI, cât și cu privire la cota de proprietate a doamnei CM motivat de faptul că obiectul convenției de care se folosește intimatul reclamant este suprafața de 0,83 ha, care nu ar depăși cota de 1/3 din dreptul de proprietate a defunctului BG (pretinsul promitent vânzător) asupra terenului în suprafață totală de 2,81ha, înscris în titlul de proprietate nr.

Referitor la cauza contractului de donație apelanții arată că, potrivit prevederilor art. 1236 alin. (2) Cod civil, cauza este ilicită atunci când contravine legii și ordinii publice și imorală când este contrară bunelor moravuri. De asemenea, arată că potrivit art. 1238 Cod civil, pentru a atrage nulitatea absolută a contractului, cauza ilicită și cauza imorală trebuie să fie comună, adică era necesar ca reclamantul să fi făcut proba faptului că toți contractanții, toate cele trei părți ale contractului de donație ar fi urmărit un scop ilicit ori imoral. Consideră că terțul necontractant poate

obține constatarea nulității absolute doar în condițiile în care cauza ilicită sau imorală este comună tuturor părților semnatare ale actului de donație. În plus, arată că, potrivit prevederilor art. 1239 alin. (2) Cod civil, existența unei cauze valabile se prezumă până la proba contrară.

Apelanții arată că prima instanță a apreciat cauza contractului de donație a fiind imorală, motivată pe faptul că aceștia ar fi avut posibilitatea să cunoască despre încheierea pretinsului act de vânzare din verificări efectuate la primărie unde este situat terenul, iar astfel aveau posibilitatea să ia cunoștință despre faptul că intimatul figura ca și plătitor de impozit și în temeiul cărui act. Or, consideră că, această interpretare, a unei posibilități ca donatarul BMF, să efectueze cercetări suplimentare la primăria localității cu privire la situația terenului deși, din toate actele depuse la dosarul notarial rezultă calitatea de proprietar a verișoarei și a mătușii sale o apreciază ca fiind greșită și contravine normelor aplicabile în cauză. Apreciază că această posibilitate nu răstoarnă prezumția existenței unei cauze valabile, fiind o prezumție legală care nu poate fi răsturnată.

Mai arată că în cauză nu se poate reține caracterul ilicit sau imoral al cauzei, în condițiile în care scopul urmărit la încheierea contractului de donație a fost acela de gratificare a apelantului BMF de către mătușa și verișoara sa, CM și BI, și în nici un caz încălcarea vreunei dispoziții legale, cum eronat susține intimatul reclamant și în mod greșit a reținut prima instanță.

Învederează că BMF a încheiat cu verișoara și mătușa sa un contract de donație întrucât, dintre toți cei trei coproprietarii, acesta lucrează terenuri și, fiind un teren al familiei despre care tatăl săi i-a spus că își dorește să îi rămână acestuia, ca moștenire, acest aspect a fost cunoscut și de către mătușa și verișoara sa. Precizează că, inclusiv martorii care au fost audiați în fața instanței au arătat acest fapt, astfel cum rezultă din declarația martorului BV, „din câte am vorbit eu cu dl. B, a fost vorba de donație, mătușa și verișoara cedându-i gratuit partea lor din teren” și din declarația martorului ȘI, „am auzit doar de donație”.

Arată că, în materie de donație, buna-credință se manifestă prin convingerea terțului dobânditor privind viabilitatea titlului de proprietate al transmitătorului bunului, fiind convins că a contractat cu un proprietar al bunului, ceea ce implică și informarea prealabilă a acestuia cu privire la situația juridică a bunului, nefiind niciun impediment pentru transmiterea proprietății. Or, consideră că, buna-credință reiese din verificarea extrasului de carte funciară a imobilului, din care rezultă că donatoarele erau proprietățile ale terenului, iar imobilul era liber de sarcini sau notațiuni iar înscrisurile care au stat la baza contractului de donație, în special certificatul fiscal, care a stat la baza încheierii contractului de donație atestă faptul că titlurile dreptului de proprietate cu privire la acest teren erau doamnele CM și BI.

Precizează că, contrar opiniei primei instanțe, relevant obiectului cauzei, nulitatea contractului de donație, este situația imobilului rezultată din actele aflate la dosar la momentul încheierii contractului de donație, adică înscrisul emis de primărie, din care rezultă că la momentul încheierii contractului de donație mătușa și verișoara sa erau înregistrate în registrul agricol și au plătit taxele și impozitele cu privire la teren, întreg dosarul care a stat la baza încheierii contractului de donație fiind depus la dosar, toate înscrisurile atestând calitatea de proprietar a doamnelor CM și BI. De asemenea, arată că adeverința nr./29.09.1999 depusă la dosar la data de 14.01.2022 atestă că nu a avut cunoștință despre adeverința și actul de vânzare invocate în cuprinsul acțiunii și, în toată această perioadă tatăl său, BV, mătușa și verișoara sa nu au avut cunoștință despre faptul că a fost emisă o altă adeverință cu privire la acest teren în anul 1991 pe numele unchiului său, deținând în toată această perioadă adeverința nr. ... emisă în cursul anului 1999, prin care s-a recunoscut dreptul de proprietate în favoarea tatălui, unchiului și a mătușii sale, astfel cum s-a emis și titlul de proprietate. Mai mult, în actul de donație se menționează că donatoarea CM a dobândit cota de 1/3 din teren ca urmare a emiterii titlului de proprietate (fiind titulară a titlului de proprietate și nu moștenitoare astfel cum a reținut prima instanță), iar donatoarea BI a dobândit cota de 1/3 din teren cu titlu de moștenire conform Certificatului de moștenitor nr./2020 emis de BNP, ceea ce implică faptul că donatarul BM a fost informat cu privire la situația juridică a bunului, iar la acel moment nu exista niciun impediment pentru transmiterea proprietății iar, ulterior, în baza actului de donație, în calitate de donatar BM și-a intabulat în cartea funciară dreptul de proprietate asupra

acestui imobil, conform încheierii de CF/08.05.2020, la acel moment nefiind notată nicio promisiune vânzare cumpărare sau litigiu cu privire la imobilul în cauză.

Consideră că situația juridică a imobilului rezultă din actele care au stat la baza întocmirii contractului de donație și nu din eventuale posibilități de verificări a unor stări de fapt și acte despre care nu avea cunoștință.

Precizează că prima instanță nu a luat în considerare declarațiile martorilor din cauză deoarece, chiar dacă nu a știut despre situația terenului, ar fi avut posibilitatea să se intereseze, cu toate că martorii care au fost audiați în fața instanței au relatat faptul că donatarul BM nu a avut cunoștință despre încheierea actului de vânzare invocată în cuprinsul acțiunii sau despre alte acte de vânzare cu privire la acest teren.

Arată că, astfel cum rezultă din declarația martorului BV, terenul a fost și este al familiei B, „îi cunosc familia de peste 20 de ani, nu am auzit niciodată ca părinții sau acesta să fi vândut vreodată pământul” și „de vânzare nu a fost vorba niciodată. Am vorbit cu el de ani de zile și știu că l-a lăsat pe dl D să lucreze pământul”. De asemenea, arată că, din declarația martorului ȘI rezultă faptul că nu a avut cunoștință despre încheierea acestui act sub semnătură privată de vânzare. Astfel cum a relatat martorul, acesta a aflat despre respectivul act doar la „final de an 2020”, practic la multe luni după încheierea contractului de donație care a avut loc în cursul lunii mai 2020, contractul de donație fiind încheiat în cursul lunii mai 2020, iar ulterior încheierii contractului de donație la notar a demarat procedura de transcriere a terenului în registrul agricol și la Primăria comunei Sinteia Mare și înscrierea sa în calitate de proprietar în locul mătușii și al verișoarei sale. Arată că, la finalul anului 2020 a mers din nou la Primăria comunei Sinteia Mare pentru că nu mai găseau anumite acte predate anterior. Învederează că, în acea perioadă, în care a mers a doua oară la Primăria Comunei Sinteia Mare la finalul anului 2020 a fost sunat de reclamant care i-a spus pentru prima dată despre existența actului invocată în cuprinsul acțiunii, primul său instinct fiind să își sune mătușa și verișoara, martorul ȘI fiind de față la convorbirea dintre aceștia și a confirmat în cuprinsul declarației faptul că a fost uimit și supărat deoarece au apărut respectivele probleme cu privire la teren despre care nu avea cunoștință. Precizează că și martora DE propusă de reclamant a afirmat ca nu a observat să fi intrat familiei verișoarei sale, dlui BG sume de bani și dl. BG nu a vândut terenuri, deși sunt vecini și se vizitau foarte des.

Învederează că de-a lungul anilor, din anul 1996 când s-ar fi încheiat respectivul act, după anul 1999 când s-a emis adeverința nr. ..., după anul 2002 în care s-a emis titlul de proprietate nr. ... și până la sfârșitul anului 2020 reclamantul nu a invocat nicio pretenție cu privire la acest teren timp de mai bine de 23 de ani și nici după dezbaterile moștenirii cu privire la acest teren și înscrierea terenului în cartea funciară în luna februarie 2020 reclamantul nu a invocat nicio pretenție cu privire la acest teren.

Precizează că, astfel cum rezultă din declarațiile martorilor (martorul ȘI), reclamantul a luat legătura cu BMF doar ulterior încheierii contractului de donație, la sfârșitul anului 2020 și până în acel moment nu avea cunoștință despre o eventuală vânzare a terenului ci despre existența unei înțelegeri între reclamant și unchiul său BG ca reclamantul doar să lucreze respectiva parcelă de teren.

Consideră că toate aceste înscrisuri, dar și faptul că dl. DG nu a invocat nicio pretenție rezultată din existența unui act de vânzare de-a lungul anilor nu pot conduce la concluzia că ar fi putut avea cunoștință despre existența actului invocată, care să răstoarne buna sa credință iar în condițiile în care înscrisul sub semnătură privată nu a fost urmat de încheierea unui contract de vânzare cumpărare în formă autentică, apreciază că intimatul reclamant nu a devenit proprietar asupra bunului obiect al convenției, iar bunul a rămas în proprietatea promitentului vânzător, în proprietatea dlui BG și ulterior a doamnei BI care ulterior în condițiile art. 1011 și următoarele Cod civil a încheiat actul de donație, care respectă condiția încheierii în formă autentică, condiția capacității de a dispune și de a primi o donație, precum și condiția de a avea o cauză licită și morală, scopul urmărit fiind gratificarea apelantului BMF, iar nu încălcarea vreunei dispoziții legale.

Prin urmare, apreciază că, în cauză nu se regăsește vreun motiv care să conducă la nulitatea actului de donație având ca obiect imobilul în litigiu. În plus, arată că, presupuse obligații rezultate din contractul de vânzare sub semnătură privată cu privire la imobil (care are natura juridică a unei promisiuni de vânzare-cumpărare) dă naștere doar la un eventual drept de creanță al promitentului cumpărător, în niciun caz la un drept real iar încheierea unei promisiuni de vânzare-cumpărare nu dă naștere la anumite sarcini cu privire la imobil dacă aceasta nu a fost notată în Cartea funciară. Cunoscând noțiunea de sarcini, arată că, în partea a-III-a a unei Cărții funciare se înregistrează sarcinile ce poartă asupra imobilului. Or, reclamantul nu a procedat în acest sens pentru a considera că imobilul ar fi grevat de sarcini. Învederează că astfel cum rezultă din Extrasul de Carte funciară, ca urmare a înscrierii contractului de donație în cartea funciară nu figura cu privire la acest teren nicio notare privind existența pe rolul instanțelor judecătorești a unei acțiuni în prestație tabulară vizând acel imobil și nici faptul că dl. BG a încheiat anterior un antecontract de vânzare-cumpărare.

Arată că legea nu interzice înstrăinarea unui teren prin act autentic atunci când printr-un antecontract sub semnătură privată convenit de proprietarul aceluși teren cu o terță persoană, cel dintâi a promis să vândă acel teren respectivei persoane.

Precizează că actul de vânzare invocat în cuprinsul acțiunii este lovit de nulitate pentru lipsa prețului.

Arată că a invocat în fața primei instanțe, în conformitate cu art. 2 din Decretul-Lege nr. 167 din 21 aprilie 1958, pe cale de excepție, nulitatea absolută a actului respectiv pentru lipsa prețului însă, prima instanță, în mod greșit nu a analizat condițiile de validitate ale convenției intitulate Act de vânzare-cumpărare întrucât aceasta nu ar face obiectul prezentului dosar cu toate că tot acest litigiu a decurs ca urmare a invocării actului de vânzare invocat în cuprinsul acțiunii iar prima instanță a anulat un contract de donație deoarece, cu privire la același imobil, s-ar fi încheiat un act de vânzare sub semnătură privată.

Consideră că se impune a fi analizate condițiile esențiale pentru validitatea respectivului act deoarece, în situația constatării unei cauze de nulitate pe cale de excepție, prezentul litigiu ar fi lipsit de interes. Apreciază că potrivit art. 948 din Codul civil de la 1864, norme aplicabile raportat la data încheierii actului arătat anterior, între condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții este existența unui obiect determinat iar conform prevederilor art. 1303 din Codul civil de la 1864, prețul trebuie să fie serios și determinat de părți iar încălcarea de către părți a obligației de stabilire a prețului imobilului în cuprinsul actului atrage nulitatea absolută a acestuia.

Arată că, în cauză, actul de vânzare cumpărare încheiat la data de 22.05.1997 între dl. BG și dl. DG nu are stabilit prețul vânzării și nici o modalitate de determinare a acestuia sau o terță persoană care să determine prețul vânzării iar, în acest sens, în conformitate cu prevederile articolului 2 din Decretul-Lege nr. 167 din 21 aprilie 1958 au invocat și susține în continuare pe cale de excepție nulitatea absolută a actului respectiv pentru lipsa prețului.

Cu privire la anularea în întregime a contractului de donație arată că prima instanță a dispus anularea în întregime a contractului de donație, atât cu privire la cota de proprietate a doamnei BI, cât și cu privire la cota de proprietate a doamnei CM, motivat de faptul că obiectul convenției de care se folosește intimatul reclamant este suprafața de 0,83 ha, care nu ar depăși cota de 1/3 din dreptul de proprietate a defunctului BG (pretinsul promitent vânzător) asupra terenului în suprafață totală de 2,81 ha, înscris în titlul de proprietate nr., iar apelanții nu ar fi partajat cele două terenuri care au făcut obiectul Titlului de proprietate.

Arată că, într-adevăr, prin Titlul de proprietate nr. ... s-a dispus reconstituirea dreptului de proprietate în favoarea d-lor BG, CM și BV pentru o suprafață totală de 2,81 ha, dintre care 1,15 ha situat în tarla parcela și suprafața de 1,66 ha situat în tarla parcela însă, prima instanță a omis declarația din data de 07.10.2019 dată în fața notarului public anexată acțiunii (anexa 4 la întâmpinarea formulată în fața primei instanțe), prin care CM, BI și BM în calitate de moștenitori ai d-lor. BG și BV au sistat starea de devălmășie și au stabilit cote egale de 1/3 fiecareia, consimțind la intabularea fiecărei parcele în cote egale de 1/3 fiecareia. Astfel, arată că, din totalul suprafeței de 2,81 ha, suprafața de 1,15 ha situat în tarla parcela a fost înscrisă în CF nr. în cote egale

de 1/3 fiecăruia și suprafața de 1,66 ha situat în tarla parcela în CF nr. în cote egale de 1/3 fiecăruia. Or, consideră că, această declarație nefiind anulată, și înscrierea apelantei CM în CF nr. nefiind anulată, în mod greșit a anulat prima instanță contractul de donație în întregime, și în ceea ce privește cota numitei CM. Învederează că, potrivit Titlului de proprietate și în calitate de moștenitoare a tatălui său împreună cu BG și BV, are dreptul la cota de 1/3 din imobilul înscris în CF nr.

În drept, invocă art. 1235, art. 1236, art. 1238 și art. 1239 Cod civil și art. 466 și urm. CPC.

Intimatul DG a depus la dosar întâmpinare, solicitând respingerea apelului ca nefondat și menținerea în totalitate a sentinței atacate ca fiind legală și temeinică, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, arată că prima instanța a reținut stare de fapt reală, respectiv faptul că la data de 22.05.1997 intimatul a încheiat cu antecesorul pârâților în persoana defunctului BG actul sub semnătură privată denumit „Act de vânzare cumpărare” prin care acesta din urmă i-a vândut suprafața de 0,83 ha prevăzută în tabelul primăriei Sinteia Mare anexa nr. ... la poziția, în fața martorilor DE și VN și că, de la momentul încheierii contractului a lucrat permanent terenul agricol, plătind toate taxele și impozitele. Arată că prin adeverința nr. .../15.04.2021 emisă de Comuna Sinteia Mare, se atestă faptul că figurează în registrul agricol al localității Sinteia Mare vol. 2 poz. 8 tip. 2 cu o suprafață de 0,83 ha din titlul de proprietate nr. din 31.01.2003 situat în tarla 156, parcela 895/1/2 pentru care a achitat impozite și taxe locale din 2003 până în 2020, fiind vorba despre aceeași parcelă din C.F. nr. Sinteia Mare, dar o suprafață mai mică față de cea înscrisă în cartea funciară (respectiv 0,83 ha față de 1,66 ha). Precizează că, ulterior a aflat că pârâții au încheiat Contractului de donație autentificat sub nr. .../07.05.2020 de către B.N.P. cu privire la același imobil înscris în C.F. nr. Sinteia Mare, imobil aflat în folosința sa de mai bine de 20 de ani pentru care a achitat toate taxele și impozitele motiv pentru care apreciază că prin această operațiune de transmitere a dreptului de proprietate prin act cu titlu de gratuit s-a urmărit prejudicierea sa prin sustragerea imobilului din sfera de proprietate a titularului legal obligat la ratificarea contractului de vânzare.

Consideră că, în motivarea apelului, apelanta încearcă să se disculpe menționând în mod neadevărat faptul că la momentul încheierii liberalității, aceasta nu avea cunoștință de existența contractului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 1997 cu toate că acest lucru este contrazis atât de declarațiile martorilor care confirmă faptul că a existat vânzarea și că intimatul folosește terenul de peste 20 de ani, cât și de dovada înregistrării contractului de înstrăinare la primărie. În acest context consideră că este evident faptul că acest contract ulterior de donație este lovit de nulitate absolută, având la bază o cauză ilicită, cum în mod corect a stabilit prima instanță. Invocă art. 1236 Cod civil coroborat cu Art. 1237 și art. 1238 Cod civil.

Intimatul arată că din probațiunea administrată în cauză, prima instanță a reținut în mod corect faptul că contractul de donație este lovit de nulitate absolută pentru cauza ilicită.

Astfel, arată că, din înscrisurile depuse la dosarul cauzei, se atestă faptul că a cumpărat de la defunctul BG suprafața de 0,83 ha, pe care a înscris-o în Registrul agricol al localității, a plătit taxe și impozite și a folosit terenul în mod pașnic și netulburat timp de mai bine de 20 de ani. De asemenea martorii audiați au confirmat faptul că prin contractul de înstrăinare încheiat sub semnătură privată vânzătorul BG a avut intenția de a înstrăina terenul în schimbul prețului încasat, dovada acestui fapt fiind aceea că intimatul a folosit exclusiv și neîncetat terenul fără a exista vreo opoziție din partea altor persoane.

În acest context, apreciază că, prima instanță în mod corect nu a dat crezare susținerile pârâților cum că aceștia, deși știau că terenul în cauză este folosit de către reclamant, de fapt defunctul BG i l-ar fi dat doar în folosință, acest aspect fiind contrazis de înscrisurile menționate, iar pârâții ar fi avut posibilitatea să ia cunoștință de titlul cu care folosește reclamantul terenul printr-o simplă solicitare la primăria localității. Apreciază că împrejurarea că martorii propuși de pârâți nu cunosc discuții cu privire la vânzarea terenului nu este de natură să înlăture posibilitatea pârâților de a cunoaște situația terenului din surse oficiale cum ar fi primăria locală.

Consideră că, în mod corect prima instanță a reținut că obiectul convenției de care se folosește reclamantului este suprafața de 0,83 ha, care nu depășește cota de 1/3 din dreptul de proprietate a defunctului BG (pretinsul promitent vânzător) asupra terenului în suprafață totală de 2,81 ha, înscris în titlul de proprietate nr., iar cei 3 moștenitori din titlul de proprietate nu au partajat în natură terenurile. În acest context, apreciază că se impunea soluția de a anula contractul de donație cu privire la imobilul înscris în C.F. nr. Sinea Mare și în ceea ce privește cota de proprietate a părții CM, chiar dacă acestea nu îi este opozabilă convenția încheiată de BI, în caz contrar intimatul s-ar afla în imposibilitatea de a-și valorifica drept dobândit prin convenție și care se referă la suprafața de 0,83 ha ca fiind corespunzătoare cotei de 1/3 din suprafața totală de 2,81 ha înscrisă în titlul de proprietate.

Cu privire la petitele prin care contestă valabilitatea actului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 1997, solicită respingerea acestora ca inadmisibile întrucât nu au fost solicitate în fața primei instanță, astfel că nu pot fi cerute pentru prima dată în apel. Invocă art. 9 CPC și art. 478 CPC. Întrucât apelanta nu a înțeles să formuleze în fața primei instanțe o cerere reconvențională privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 1997, susținând tardiv acest petit pentru prima dată în apel, instanța nefiind investită cu acest capăt de cerere, apreciază că se impune respingerea acestuia ca tardiv și inadmisibil.

În drept invocă art. 453 CPC, art. 9, art. 478 CPC, art. 1236, art. 1237 și art. 1238 Cod civil.

Apelanții BMF, CM și BI au depus la dosar răspuns la întâmpinare, prin care arată că, prin întâmpinarea formulată intimatul invocă faptul că s-ar fi contestat valabilitatea actului de vânzare cumpărare încheiat în anul 1997 doar prin cererea de apel însă, arată că s-a invocat în fața primei instanțe, la termenul de judecată din data de 20.10.2021, pe cale de excepție, nulitatea actului de vânzare cumpărare încheiat în anul 1997. Invocă art. 2 din Decretul-Lege nr. 167 din 21 aprilie 1958.

Cu privire la motivul de nulitate absolută, invocă art. 948 din Codul civil de la 1864, norme aplicabile raportat la data încheierii actului și art. 1303 din Codul civil de la 1864.

Precizează că, în cauză, actul de vânzare cumpărare încheiat la data de 22.05.1997 între dl BG și dl DG nu are stabilit prețului vânzării și nici o modalitate de determinare a acestuia sau o terță persoană care să determine prețul vânzării. Or, chiar dacă se referă la normele generale care prevăd obligativitatea existenței unui obiect determinat sau la normele care reglementează vânzarea care reglementează necesitatea stabilirii în contract a unui preț determinat, consideră că încălcarea de către părți a obligației de stabilire a prețului imobilului în cuprinsul actului atrage nulitatea absolută a acestuia. Precizează că acesta a fost și unul dintre motivele de apel motiv care a fost invocat în fața primei instanțe și față de care au arătat că în mod greșit nu a analizat condițiile de validitate ale convenției intitulate Act de vânzare cumpărare întrucât aceasta nu ar face obiectul prezentului dosar.

Apreciază că prima instanță, în mod greșit nu a analizat condițiile de validitate ale convenției intitulate Act de vânzare cumpărare deoarece tot acest litigiu a decurs ca urmare a invocării actului de vânzare invocat în cuprinsul acțiunii și a anulat un contract de donație deoarece, cu privire la același imobil, s-ar fi încheiat un act de vânzare sub semnătură privată.

Consideră că se impune a fi analizate condițiile esențiale pentru validitatea respectivului act deoarece, în situația constatării unei cauze de nulitate pe cale de excepție, prezentul litigiu ar fi lipsit de interes. Precizează că, în cauză, actul de vânzare cumpărare încheiat la data de 22.05.1997 între dl BG și dl DG nu are stabilit prețul vânzării și nici o modalitate de determinare a acestuia sau o terță persoană care să determine prețul vânzării, nici chiar martorii audiați în fața instanței care ar fi fost prezenți la semnarea respectivului act nu au putut confirma plata vreunui preț, pentru că nu a avut loc nicio plată. În acest sens, în conformitate cu prevederile articolului 2 din Decretul-Lege nr. 167 din 21 aprilie 1958, arată că a invocat și susțin în continuare pe cale de excepție nulitatea absolută a actului respectiv pentru lipsa prețului.

Verificând hotărârea atacată prin prisma criticilor formulate și ținând seama de dispozițiile art. 466-482 Cod procedură civilă, tribunalul reține următoarele:

Între defunctul BG, antecesorul apelantei BI și intimat s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare din data de 22.05.1997, materializat într-un înscris sub semnătură privată denumit „act de vânzare cumpărare”, având ca obiect o suprafață de 0,83 ha, prevăzută în tabelul primăriei Sinteia Mare, anexa nr. la poziția

Între părți nu s-a mai perfectat un contract autentic, apt să transmită însăși dreptul de proprietate asupra terenului, aspect necontestat.

Defunctul BG a decedat la data de2002, ulterior fiind emis titlul de proprietate nr./31.01.2003, care a cuprins și terenul ce face obiectul acestei acțiuni.

Cu privire la lipsa prețului, aspect antamat de părți prin invocarea nulității absolute a contractului, pe cale de apărare în fața primei instanțe și reiterat ca motiv de apel, Tribunalul reține că înscrisul care stă la baza pretențiilor reclamantului nu a menționat vreo sumă de bani.

Martorii audiați în cauză nu au putut releva existența unui astfel de preț sau înmânarea unui preț, în condițiile în care reclamantii apelanți au negat atât raportul juridic, cât și primirea vreunei sume de bani cu acest titlu.

Astfel, martora DE a arătat că nu știe ca familia reclamantilor să fi vândut terenuri și nu știe despre discuțiile de la momentul semnării actului, iar martorul BV susține că nu a auzit niciodată despre vânzare. Martorul VN afirmă că a înțeles că ar fi vorba despre o cumpărare, dar nu știe nimic despre preț, respectiv nu știe să se fi dat ceva bani, în timp ce martorul SI nu a declarat nimic relevant sub acest aspect. Martorul RA a considerat că terenul a fost vândut în baza înscrisului sub semnătură privată, dar a recunoscut că nu a discutat cu reclamantul despre prețul achitat și nici dacă s-a achitat efectiv prețul.

Terenul a fost folosit de către intimat, aspect care rezultă din probațiune și recunoscut de apelanți (întrebare nr. 2 din cadrul interogatoriilor), aspectul litigios constând însă în titlul în baza căruia a fost exercitată aceasta, din moment ce apelanții au negat cunoașterea promisiunii de vânzare-cumpărare, bănuind doar o simplă înțelegere de folosire a terenului.

Mult ulterior, apelanții au încheiat între ei contractului de donație autentificat sub nr./07.05.2020 de către B.N.P., având ca obiect două terenuri unul dintre acesta fiind cel antementioant, înscris în prezent în C.F. nr. Sinteia Mare.

Un prim aspect invocat de părți, reiterat și în apel, a constat în invocarea nulității absolute a antecontractului pentru lipsa prețului.

Acest aspect trebuie analizat prin prisma dispozițiilor legale în vigoare la data când contractul a fost încheiat, anume 22.05.1997, conform art. 102 alin. 1 din Legea nr. 71/2011. Codul civil de la 1864 nu reglementa unitar regimul juridic al nulității, absolută și relativă, însă acesta a fost dezvoltat pe cale doctrinară și jurisprudențială, soluții care ulterior au fost preluate în noul Cod civil.

Contrar argumentelor primei instanțe, care a apreciat că acest aspect nu poate fi analizat în cauza de față și că o simplă aparență a dreptului este suficientă, Tribunalul arată că nulitatea absolută poate fi invocată atât pe cale principală, când acțiunea tinde la anularea actului juridic, dar și pe cale de simplă apărare, când partea tinde doar la respingerea acțiunii. În acest sens era art. 2 din Decretul-lege nr. 167/1958, care prevedea expres că „Nulitatea unui act juridic poate fi invocată oricând, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție.” Textul de lege este preluat de art. 1249 alin. 1 C.civ. privind invocarea nulității absolute.

Nulitatea absolută poate fi invocată de partea contractantă și de instanță din oficiu, dar și de orice persoană interesată. Reclamantul se încadrează la această ultimă categorie, susținând că deține dreptul de creanță de a pretinde transmiterea proprietății asupra bunul donat.

În speță se impunea verificarea incidenței motivului de nulitate absolută și analizarea valabilității raportul juridic materializat prin înscrisul intitulat act de vânzare-cumpărare deoarece acesta conferă reclamantului calitatea de creditor, deci de persoană interesată. Cu alte cuvinte, în cazul în care antecontractul este nul absolut reclamantul nu mai justifică vreun interes în promovarea prezentei acțiuni deoarece anularea contractului de donație nu îi aduce nici un beneficiu, nemaiavând dreptul de creanță constând în obligarea promitenților vânzători să-i

transmită dreptul de proprietate. Simpla aparență nu este suficientă pentru a limita dreptul de dispoziție al proprietarului, ci este nevoie de un drept cert și valid.

Astfel, trebuie verificat, chiar dacă pe cale incidentală, în justificarea apărării apelanților, existența unui înscris valabil încheiat, din care să rezulte obligația asumată de proprietar de a înstrăina bunul în schimbul unui preț.

Înscrisul prezentat de reclamantul intimat reprezintă un antecontract de vânzare-cumpărare. Chiar dacă este intitulat act de vânzare-cumpărare, în baza principului conversiunii actului juridic, în mod constant s-a arătat că lipsa formei autentice a contractului de vânzare-cumpărare determină valorificarea acestui ca antecontract, însă doar dacă toate celelalte condiții legale sunt îndeplinite. Cu alte cuvinte, pentru ca un asemenea înscris să poată duce la încheierea actului în formă autentică trebuie el însuși să îndeplinească condițiile de valabilitate necesare oricărui act de vânzare-cumpărare, cu excepția formei autentice și a consimțământului vânzătorului, singurele aspecte care pot fi complinite prin hotărârea judecătorească.

În acest sens, prin Decizia nr. 23/2017 ÎCCJ a arătat că „condițiile de validitate de fond ale contractului de vânzare trebuie să existe încă de la momentul perfectării promisiunii de vânzare, întrucât, prin definiție, promisiunea de vânzare presupune acordul de voințe la autentificarea, în viitor, a unei anumite vânzări. În caz contrar, fără îndeplinirea condițiilor de fond ale vânzării chiar la data promisiunii, aceasta ar fi lipsită de conținut, iar suplinirea, pe cale judiciară, a consimțământului părții refractare, care nu înțelege să își îndeplinească obligațiile asumate prin antecontract, ar fi lipsită de obiect.” (par. 115).

De asemenea, prin Decizia nr. 12/2015, ÎCCJ a arătat că instanța verifică existența elementelor contractului în înțelegerea părților și, numai în măsura în care acestea se regăsesc, iar refuzul uneia dintre părți este nejustificat, atunci instanța pronunță hotărârea care să suplinească această cerință.

Sub imperiul Codului civil de la 1865, aplicabil în cauză raportat la momentul încheierii convenției între părți, promisiunea de a contracta nu a fost expres reglementată, însă posibilitatea încheierii a fost acceptată în mod unanim de către doctrină și practica judiciară.

În contractele sinalagmatice nu există o singură cauză comună părților, ci câte o cauză a fiecăreia din obligațiile reciproce ale acestora. Ea înglobează în sine atât scopul direct și imediat al consimțământului, care în contractele sinalagmatice este considerația contraprestației celeilalte părți, cât și scopul indirect, imediat al consimțământului care este motivul subiectiv, concret, determinant al asumării obligației legat de destinația și nevoia concretă a cărei satisfacere se urmărește.

Din toate acestea, rezultă că promisiunea de vânzare-cumpărare poate să-și producă efectele specifice numai dacă prețul este determinat sau determinabil. Prețul este o condiție necesară pentru existența valabilă a promisiunii de vânzare-cumpărare. Neexistând acest element, nu se poate justifica dreptul corelativ al promitentului cumpărător de a i se pretinde transmiterea dreptului de proprietate.

În cauza dedusă judecării, instanța constată că părțile nu au stabilit în cadrul promisiunii de vânzare prețul terenului și nici un criteriu care să permită determinarea acestuia, promisiunea de vânzare-cumpărare fiind astfel lovită de nulitate absolută. De altfel, nici martorii audiați, astfel cum s-a arătat mai sus, nu au relevat acest aspect.

Prin urmare, din această perspectivă, Tribunalul apreciază că reclamantul nu poate solicita nulitatea donației încheiate între apelanți, cu consecința respingerii acțiunii.

Un alt aspect supus atenției instanțelor a constat în nulitatea absolută a donației pentru cauză ilicită. Aceasta a fost motivată de reclamantul intimat pe intenția părților de a scoate bunul din patrimoniul promitentului-vânzător și de a se sustrage de la îndeplinirea obligației asumate prin antecontract.

Strict cu privire la cauza juridică a contractului de donație, aceasta constă în intenția de gratificare, conform art. 985 C.civ., aplicabil în speță. Totodată însă, art. 1239 C.civ. prevede că „Existența unei cauze valabile se prezumă până la proba contrară.” Astfel, sarcina probei revine celui care susține nevalabilitatea cauzei, în speță reclamantul intimat.

În doctrina bazată pe legislația anterioară, în lipsa unei reglementări juridice, s-a susținut de unii autori că, în caz de înstrăinare a bunului promis spre vânzare, contractul este în principiu

valabil, însă s-ar putea face proba fraudei. Astfel, pentru a răsturna prezumția legală de existență și valabilitate a cauzei, în speță, reclamantul este obligat a face atât proba inexistenței intenției de gratificare, cât și proba intenției de sustragere a bunului de la îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Pe de altă parte, s-a opinat și că vânzarea bunului către un terț este valabilă, iar promitentul cumpărător poate solicita doar daune-interese, conform art. 1075 C.civ. de la 1864 care prevedea că „Orice obligație de a face sau de a nu face se schimbă în dezdăunări, în caz de neexecutare din partea debitorului.”

ÎCCJ a arătat prin deciziile obligatorii antemenționate că „antecontractul reprezintă o operațiune juridică netranslativă de proprietate, care generează o obligație contractuală de a face, și anume de a încheia contractul preconizat”, respectiv că „promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare nu este act de înstrăinare și nu produce efecte translativă de proprietate, ci generează obligația personală de a face, respectiv de a încheia contractul de vânzare-cumpărare promis.”

În practica acesteia, astfel cum au relevat și pârâții, s-a apreciat că motivul de nulitate absolută pentru cauză ilicită trebuie raportat la natura dreptului de creanță dobândit de promitentul cumpărător, care nu deține vreun drept asupra imobilului, existând astfel doar un drept al acestuia la despăgubiri.

În speță, pe de o parte, reclamantul nu a probat lipsa intenției de gratificare a donatoarelor. Acestea și-au justificat liberalitatea pe vârsta înaintată și lipsa vreunui intenții de lucrare a terenului, coroborate cu gradul de rudenie apropiată a donatarul, buna înțelegere dintre aceștia, care deține totodată o cotă-parte din acest teren și se ocupă cu agricultura. Pe de altă parte, simpla posibilitate a pârâților de a lua la cunoștință de titlul în baza căruia reclamatul lucrează terenul nu este suficientă pentru a evidenția intenția de sustragere bunului, care presupune acte premeditate, deci intenție directă, urmărind anume producerea rezultatului. Această atitudine subiectivă trebuie coroborată și cu starea de pasivitate de peste 20 de ani a creditorului, acesta nedovedind că ar fi solicitat vreodată, anterior donației, perfectarea contractului autentic apt să transmită dreptul de proprietate.

Față de toate acestea, în temeiul art. 480 alin. 2 C.pr.civ., Tribunalul va admite apelul formulat în cauză, schimbând în tot hotărârea apelată în sensul că va respinge cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul DG în contradictoriu cu pârâții BMF, BI și CM.

În baza art. 453 C.p.c, nemaiputând reține culpa procesuală a pârâților, instanța va modifica hotărârea primei instanței sub acest aspect, în sensul respingerii cererii reclamantului intimat de acordare a cheltuielilor de judecată. Totodată, va obliga intimatul la plata către apelanți a cheltuielilor de judecată din primă instanță și apel în sumă totală de 2.791 lei, constând în onorariu de avocat de 2.000 lei din fața primei instanțe și taxa de timbru achitată în apel.