

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Concurs pentru ocuparea posturilor vacante de magistrat-asistent la ÎCCJ
Decembrie 2023-martie 2024

PROBA PRACTICĂ Secția I Civilă

24 februarie 2024

VARIANTA NR. 1

Prin cererea formulată, reclamantul SAS a chemat în judecată pe pârâtul BRG, solicitând constatarea rezoluțiunii antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. xxx/29.03.2021; obligarea pârâtului la plata sumei de 61000 euro reprezentând parte din prețul achitat, la plata, cu titlu de daune interese, a sumei de 20000 euro, conform antecontractului și la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a arătat că între părți s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. xxxx/2021, prin care reclamantul s-a obligat să cumpere și pârâtul să vândă imobilul la prețul de 70.000 euro.

A fost achitată suma totală de 61000 euro din prețul de vânzare, la data de 23.04.2021, rămânând de plată suma de 9000 euro.

Antecontractul a fost încheiat în vederea semnării a unui contract de vânzare-cumpărare în formă autentică, la data de 31.05.2021. Ulterior, părțile au convenit prelungirea termenului limită pentru încheierea contractului, cu 30 de zile.

La data de 01.07. 2021, pârâtul a înstrăinat imobilul care forma obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare către mama sa, BD.

Ca urmare a neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare, la data de 5.07.2021, reclamantul a transmis pârâtului o notificare, prin care a declarat unilateral rezoluțiunea antecontractului, în condițiile art. 1552 Cod civil.

În drept au fost invocate prevederile art. 1270, art. 1550, art. 1552, art. 1521, art. 1545, art. 1544, art. 1530 și art. 531 Cod civil.

Prin sentința civilă nr.xxx1/S/xxxx Tribunalul B a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul SAS în contradictoriu cu pârâtul BRG și, pe cale de consecință:

A constatat că a intervenit rezoluțiunea antecontractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. xxxx/ 2021 de SPN Autentic.

În motivarea hotărârii, s-au reținut, în esență, următoarele:

Între reclamant, în calitate de promitent cumpărător și pârât, în calitate de promitent vânzător, s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. xxxxx/2021 la SPN Autentic, având ca obiect imobilul situat în comuna xxx str. Triajului nr. xxx, înscris în CF xxxx. Prețul vânzării a fost stabilit la 70.000 euro, din care reclamantul a achitat 61.000 Euro rămânând o diferență de preț de achitat la data încheierii contractului de 9000 euro. Pentru aceasta reclamantul a solicitat acordarea unui credit bancar.

Termenul pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a fost stabilit inițial la data de 31.05.2021, iar din discuțiile părților în aplicația whatsapp rezultă că aceștia au convenit prelungirea termenului cu 30 de zile, respectiv până la data de 30.06.2021.

Din discuțiile purtate la data de 15 iunie 2021 rezultă că reclamantul a obținut creditul necesar pentru achitarea prețului, însă pârâtul susține că a găsit alt client pentru casă, deși părțile au convenit prelungirea termenului cu 30 de zile.

La data de 1 iulie 2021, pârâtul pretinde prețul de 101.000 euro pentru încheierea contractului, deși în antecontract se convenise prețul de 70.000 euro, însă reclamantul nu își exprimă acordul cu privire la modificarea prețului inițial convenit.

La data de 01.07.2021, pârâtul a înstrăinat imobilul obiect al antecontractului în litigiu, către BD, mama sa.

Reclamantul, la data 5.07.2021, a notificat pârâtului că dorește să declare rezoluțiunea unilaterală a antecontractului pentru neexecutarea obligației asumate de către vânzător.

Din starea de fapt stabilită, pe baza probatoriului administrat, a rezultat că pârâtul a refuzat în mod expres încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv îndeplinirea obligațiilor asumate prin antecontract, dorind să obțină un preț mai mare.

Prin decizia nr. xxxx/ 2023, Curtea de Apel B– Secția civilă a respins, ca nefondat apelul declarat de apelantul pârât BRG împotriva sentinței civile nr. xxxx Tribunalului Brașov;

În motivarea deciziei, s-au reținut următoarele:

Prin motivele de apel, pârâtul a invocat aplicarea greșită a legii privind rezoluțiunea antecontractului față de neplata integrală a prețului de către promitentul cumpărător și de nerespectarea termenului pentru încheierea contractului în forma autentică.

Starea de fapt, reținută de prima instanță, a fost contestată de apelantul pârât sub aspectul prețului convenit, a sumelor achitate de promitentul cumpărător și a condițiilor de modificare a termenului de perfectare a contractului în forma autentică.

În privința termenului de perfectare a actului în forma autentică, s-a reținut că, într-adevăr, prin antecontract părțile au stabilit inițial ca termen pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare data de 31.05.2021, însă din discuțiile purtate prin aplicația whatsapp rezultă că au convenit prelungirea termenului cu 30 de zile, respectiv până la data de 30.06.2021, fiind respectate dispozițiile legale privind încheierea și modificarea contractului.

Curtea a reținut și faptul că susținerile apelantului referitoare la înțelegerea dintre părți privind un alt preț, superior celui indicat în antecontract nu sunt dovedite de nici un mijloc de probă. Cum în acest antecontract este clar stipulat prețul convenit de 70.000 euro, iar din conversația pe whatsapp a părților nu rezultă că intimatul reclamant ar fi agreat o modificare a acestui preț, nu se poate reține că adevăratul preț stipulat ar fi fost de 101.000 euro, aceasta fiind doar o solicitare a intimatului care nu a fost acceptată.

În mod similar, nu pot fi reținute, nefiind dovedite, nici susținerile apelantului referitoare la culpa intimatului care ar fi avut drept consecință neperfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, față de clauzele convenite de părți în antecontractul încheiat în forma autentică, instanța de apel a reținut că sunt nefondate susținerile apelantului pârât legate de existența unui alt preț al vânzării, de condițiile de neîndeplinire a obligațiilor de către promitentul cumpărător și de condițiile privind rezoluțiunea unilaterală a antecontractului de vânzare-cumpărare.

Împotriva deciziei nr. xxxx/Ap din 01 februarie 2023 pronunțată de Curtea de Apel B – Secția civilă a declarat recurs pârâtul BRG. Decizia a fost comunicată la data de 2.03.2023, iar recursul a fost depus de recurent, în prima zi lucrătoare, pe data de 3.04.2023.

Prin memoriul de recurs, pârâtul a susținut că instanța de apel a preluat raționamentul eronat al instanței de fond, făcând aplicarea și interpretarea greșită a dispozițiilor art. 1242, art. 1166, art. 1270 Cod civil, cu privire la prelungirea duratei contractuale, prin reținerea potrivit căreia modificarea actului juridic se poate face în orice mod, nefiind necesară forma scrisă, sub forma unui act adițional autentic, ci doar pe baza unor mesaje whatsapp.

A arătat că interpretarea și aplicarea articolelor mai sus menționate s-a făcut eronat și doar în sprijinul intimatului-reclamant, întrucât prin antecontractul de vânzare-cumpărare, termenul pentru încheierea contractului a fost stabilit în data de 31.05.2021 și nu a fost modificat, într-un mod valabil, contrar celor reținute de instanțele de fond.



A susținut că potrivit dispozițiilor legale, modificarea actului juridic era obligatoriu să îmbrace forma unui act adițional autentic, exprimând în scris acordul părților contractante, în caz contrar s-ar ajunge la concluzia inutilității, inexistenței antecontractului de vânzare-cumpărare autenticat, a clauzelor acestuia, a caracterului său autentic, a voinței părților, coroborat cu posibilitatea modificării oricărei clauze contractuale, inclusiv cu privire la preț sau quantum și daune interese.

Se susține că nu a existat nicio manifestare expresă a refuzului recurentului, pentru a opera de drept punerea în întârziere, deci nu ar fi putut avea loc rezoluțiunea/rezilierea unilaterală.

Pentru a putea opera rezoluțiunea prin declarația unilaterală a creditorului este absolut necesar fie ca părțile să fi convenit în acest fel, fie ca debitorul să se afle de plin drept în întârziere, fie fiind pus în întârziere. Aceste condiții nu sunt îndeplinite în cauza, fiind greșită soluția pronunțată de instanța de apel.

A învederat că o simpla notificare și susținerile nedovedite și nereale ale intimatului reclamant nu fac și nu trebuie să facă, astfel cum eronat s-a întâmplat în cauza pendinte, dovada existenței vreunei culpe în neperfectarea contractului de vânzare-cumpărare, neexistând niciun înscris care să dovedească că datorită vreunei acțiuni/inacțiuni proprii nu s-a putut încheia contractul, dovezi absolut necesare pentru admiterea cererii pendinte.

Actele dosarului arată fără niciun dubiu că nu a existat nicio culpă a sa în neperfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

În concluzie, se menționează ca instanța de apel a interpretat și a aplicat gresit dispozițiile privind rezoluțiunea unilaterală a antecontractului, întârzierea de drept și culpa reclamantului în neexecutarea obligației de plata integrală a prețului.

Apărările formulate în cauză

Intimatul-reclamant a formulat întâmpinare, prin care a invocat excepția tardivității formulării recursului, incident asupra căruia instanța de judecată s-a pronunțat în ședință publică, înainte de a se intra în dezbaterile asupra fondului cauzei.

În combaterea recursului pe fond, intimatul-reclamant a susținut, în esență, că modificarea antecontractului de vânzare-cumpărare s-a făcut în mod valabil prin simplul acord de voință al părților cu privire la termenul stipulat pentru încheierea actului juridic, că părțile nu au convenit asupra modificării prețului inițial, că recurentul se află în culpă pentru neexecutarea obligației asumate și că instanța de apel a pronunțat o hotărâre fără vicii de nelegalitate, fiind făcută o interpretare și aplicare corectă a dispozițiilor legale incidente în speță.

Recurentul a formulat răspuns la întâmpinare, prin care a solicitat respingerea excepției invocate.

Cerințe:

Prin raportare la cererea de recurs, la întâmpinarea formulată și la celelalte elemente ale procesului, indicați soluția și redactați:

- a) Partea introductivă a deciziei cunoscând că părțile au fost reprezentate de avocați, care au fost prezenți la dezbaterile în fond;
- b) Considerentele deciziei pronunțate în recurs, în concordanță cu soluția pronunțată, cu referire la criticile formulate prin memoriul de recurs și prin întâmpinare;
- c) Dispozitivul deciziei instanței de recurs.

Punctaj 10 puncte
Timp recomandat 3 ore



ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

Concurs pentru ocuparea posturilor vacante de magistrat-asistent la ÎCCJ
Decembrie 2023-martie 2024

BAREM PROBA PRACTICĂ Secția I Civilă

24 februarie 2024

VARIANTA NR. 1

I. Partea introductivă a deciziei din recurs- 1,40 pct.

1. denumirea instanței, numărul deciziei și al dosarului- **0, 10 puncte**
2. tipul ședinței de judecată și data la care a avut loc- **0, 10 puncte**
3. numele și prenumele membrilor completului de judecată-**0, 10 puncte**
4. enunțarea căilor de atac soluționate și a autorilor lor-**0, 10 puncte**
5. numele și prenumele părților/reprezentanților acestora și mențiunea dacă au fost prezenți sau absenți- **0, 10 puncte**
6. mențiunea referitoare la procedura de citare-**0, 10 puncte**
7. invocarea și punerea în discuția părților a excepției de tardivitate a formulării recursului-**0, 10 puncte**
8. concluziile susținute de părți avocat cu privire la excepție și pe fondul recursului - **0,20 pct)**
9. Soluționarea excepției în sensul respingerii și motivarea acesteia- **0,50 pct**

II. Considerentele deciziei din recurs- 6,00 puncte

Cu titlu preliminar, Înalta Curte înțelege să precizeze că astfel cum stabilesc dispozițiile art. 483 alin. (3) C. proc. civ., recursul urmărește să supună instanței competente examinarea, în condițiile legii, a conformității hotărârii atacate cu regulile de drept aplicabile. Corelativ și complementar, art. 488 alin. (1) C. proc. civ. indică, expres și limitativ, motivele în raport de care o hotărâre ar putea fi atacată cu recurs, examinarea acestora trimițând, cu evidență, la concluzia că doar anumite chestiuni de (ne)legalitate pot fi deduse examinării de către instanța de recurs.

Criticile de recurs formulate se subsumează motivului de recurs prevăzut de dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8) C. proc. civ- **0,25 puncte**

Prima critică este neîntemeiată, fiind aplicate corect dispozițiile art. 1166, 1242, 1243 și art. 1270 Cod civil.

În materie contractuală, prevalează principiul consensualismului consacrat de art. 1178 Cod civil.

Acest principiu reprezintă regula de drept, potrivit căreia simpla manifestare de voință este nu numai necesară, ci și suficientă pentru ca actul juridic civil să ia naștere în mod valabil

sub aspectul formei, care îmbracă manifestarea de voință făcută în scopul de a produce efecte juridice.

În respectarea acestui principiu, antecontractul de vânzare-cumpărare se încheie valabil prin simpla manifestare de voință a părților, prin respectarea cuvântului dat, fără a fi necesar să fie întocmit într-o anumită formă (autentică). Astfel, acest act juridic poate fi încheiat, fie verbal, fie în forma scrisă, aceasta din urmă fiind utilă numai pentru probarea acordului de voință și a condițiilor convenite de părți.

Drept urmare, așa cum în mod corect a reținut instanța de apel, tocmai în respectarea principiului consensualismului și cu aplicarea art. 1242 alin. (2) din Codul civil, faptul că, în condițiile în care în cazul promisiunii de vânzare-cumpărare nu este necesară forma autentică pentru încheierea valabilă a contractului, rezultă că modificarea termenului limită prevăzut în contract cu privire la încheierea actului este una valabilă, chiar dacă nu îmbracă forma unui înscris autentic. – **0,50 puncte.**

Contrar celor susținute de recurent, chiar dacă la încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare, părțile au prevăzut o formă, pe care legea nu o pretinde ca fiind obligatorie pentru valabilitatea actului, nerespectarea învoielii cu privire la formă nu are influență asupra validității contractului, a modificării termenului în speța de față.

În consecință, reținerea unei modificări valabile a termenului prevăzut în antecontractul de vânzare-cumpărare prin discuțiile purtate prin intermediul unor mijloace de comunicare la distanță, care asigură transmiterea mesajului în timp real, respectiv prin mesaje transmise pe aplicația Whatsapp, nu încalcă nici dispozițiile legale privitoare la încheierea și modificarea contractelor, nici principiul simetriei actelor juridice și nici dispozițiile privitoare la forța obligatorie a contractelor. Modificarea termenului limită de încheiere a contractului este una valabilă, chiar dacă convenția părților nu a îmbrăcat forma autentică, în acest sens fiind și dispozițiile art. 1242 alin. (2) din Cod. Civ. . – **0,50 puncte.**

A doua critică privind interpretarea greșită a îndeplinirii condițiilor privind rezoluțiunea unilaterală a antecontractului este nefondată, pentru următoarele considerente:

Antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat între părțile prezentului litigiu este un contract, prin care părțile și-au asumat obligații reciproce și interdependente.

Reclamantul era debitorul obligației de plată a prețului la termenul contractual modificat, iar pârâtul era debitorul obligației contractuale de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilului, la termenul contractual, așa cum a fost stabilit prin voința părților, la data de 30.06.2021.

În cazul neexecutării obligațiilor contractuale interdependente asumate de către cocontractanți, în conformitate cu art. 1516 Cod civil, creditorul are dreptul de a opta între a solicita executarea în natură, în mod exact și la termen a obligației, iar în cazul în care debitorul refuză să-și execute obligațiile, să solicite rezoluțiunea, rezilierea contractului sau reducerea prestației sau să utilizeze orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său – **0,50 puncte**

Rezoluțiunea contractului reprezintă o sancțiune a neexecutării obligațiilor contractuale asumate printr-un contractul sinalagmatic, constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului. Legiuitorul a normat două modalități distincte a acestei instituții juridice, respectiv rezoluțiunea judiciară și rezoluțiunea unilaterală, în conformitate cu art. 1549 din Codul civil.

Din cuprinsul cererii introductive rezultă că reclamantul, în calitate de creditor al obligațiilor pretins neexecutate, s-a adresat instanței solicitând să dispună rezoluțiunea unilaterală a antecontractului de vânzare-cumpărare xxxx ca urmare a nerespectării de pârât a

obligației contractuale asumate, respectiv de a transmite dreptul de proprietate asupra imobilului, invocând ca temei de drept dispozițiile art. 1516 alin. (2) și art. 1552 din Codul civil. - **0,50 puncte**.

Recurentul susține prin motivele de recurs că nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru a constata că a intervenit rezoluțiunea unilaterală a antecontractului, că nu a operat punerea în întârziere de drept și nu are culpă contractuală pentru neexecutarea contractului. Din contră, reclamantul este cel care nu și-a îndeplinit obligația de plată a prețului modificat.

Critica referitoare la *aplicarea greșită a dispozițiilor legale în materia rezoluțiunii unilaterale este nefondată*.

În conformitate cu prevederile art. 1552 alin. 1 Cod civil, rezoluțiunea sau rezilierea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere.

Pentru a interveni rezoluțiunea unilaterală este necesar să existe o notificare scrisă a debitorului și acesta să se afle de drept în întârziere.

Se constată că, în mod corect, a reținut instanța de apel că sunt îndeplinite condițiile legale pentru a constata că a intervenit rezoluțiunea unilaterală a antecontractului. Astfel, notificarea comunicată, la data de 05.07.2021, de către promitentul cumpărător prin raportare la refuzul promitentului vânzător de a încheia și finaliza contractul de vânzare-cumpărare, are natura juridică a unei declarații unilaterale de rezoluțiune. -**0,75 puncte**

Referitor la punerea în întârziere de drept, critica formulată este nefondată, întrucât instanța a interpretat și a aplicat corect dispozițiile art. 1523 alin. (2) lit. b)/1523 alin. (1) din Codul civil.

Astfel, recurentul era debitor al obligației asumate prin antecontractul de vânzare cumpărare, de a încheia actul translativ de proprietate cu reclamantul, acest act trebuia încheiat până la data de 30.06.2021 și reclamantul l-a notificat pe pârât, după împlinirea termenului, pentru rezoluțiunea unilaterală a antecontractului, respectiv la data de 05.07.2021.

Ambele părți contractante și-au asumat executarea contractului la termenul din data de 30.06.2021, iar simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare produce un asemenea efect de punere de drept în întârziere a debitorului obligației neexecutate, în conformitate cu 1523 alin. (1) din Codul civil/ Prin înstrăinarea de către recurent a imobilului, prin fapta sa, debitorul a făcut imposibilă executarea în natură a obligației, împrejurare față de care sunt incidente dispozițiile art. 1523 alin. (2) lit. b) din Codul civil – **0,75 puncte – se acordă punctajul maxim dacă se analizează unul dintre cazurile de punere în întârziere.**

Cu privire la culpa în neexecutarea obligațiilor contractuale, se relevă că operează prezumția de culpă, prin simplul fapt al neexecutării la termen a obligației asumate de către debitor, în conformitate cu art. 1548 din Codul civil. – 0,50 puncte

Recurentul din prezenta cauză era *debitor al obligației asumate* prin antecontractul de vânzare cumpărare, de a încheia actul translativ de proprietate cu reclamantul, act ce trebuia încheiat până la data de 30.06.2021. Ca urmare a notificării acestuia în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, acesta și-a manifestat refuzul expres de a-și executa obligația asumată la scadență, înstrăinând chiar imobilul mamei sale.

În consecință, recurentul nu și-a executat obligația asumată, împrejurare față de care, în mod corect, s-a statuat că operează prezumția de culpă.- **0,50 puncte**

Critica referitoare la culpa reclamantului în neexecutarea obligației de plată a prețului nu poate fi reținută, întrucât acesta era gata să își execute obligația contractuală asumată,

3

respectiv plata prețului inițial, dovedind că a obținut creditul pentru achitarea diferenței de preț înăuntrul termenului, așa cum a fost modificat de părți.- **0,50 puncte**

Cu privire la plata diferenței de preț modificate, instanța de recurs va înlătura această susținere, întrucât din situația de fapt statuată de către instanțele devolutive s-a stabilit că nu a intervenit nicio modificare a prețului inițial stabilit, în lipsa probării acordului de voință al părților asupra acestui aspect- **0,25 puncte**

În plus, în lipsa executării propriiei obligații contractuale asumate, recurentul nu poate invoca neexecutarea obligațiilor celeilalte părți în măsura în care neexecutarea este cauzată de propria sa acțiune sau omisiune, în conformitate cu art. 1517 din Codul civil-**0,25 puncte**.

În consecință, în mod corect au reținut instanțele că a intervenit rezoluțiunea unilaterală a antecontractului, fiind neîntemeiată critica formulată.

III. Dispozitivul deciziei din recurs- 1,40 puncte

1.Soluția pronunțată pe recursul declarat- **1 puncte**

2.Mențiunea „definitivă”- **0,10 puncte**

3. Mențiunea că decizia s-a pronunțat în ședință publică sau prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea instanței- **0,10 puncte**

4.Mențiunea datei pronunțării- **0,10 puncte**

5. Mențiunea numelui și prenumelui judecătorilor și magistraților asistenți- **0,10 puncte**

IV. Capacitatea de analiză și de sinteză, coerență, claritate și logica argumentației, corectitudinea exprimării -1,45 pct.

