

Onorată instanță,

17 FEB 2014

Subsemnații, Brătuleanu Maria (CNP _____) și Brătuleanu Costachi (CNP _____), ambii cu domiciliul procedural ales în Mun. Iași, Str. _____ chemăm în judecată pe Cazacu Ioan(_____) și Cazacu Brândușa (_____), ambii cu domiciliul în _____, Cazacu Daniel (_____) și Cazacu Mădălina Cerasela(_____), ambii cu domiciliul în Mun. Iași, Str. _____ pentru ca prin hotărârea ce o veți pronunța să dispuneți:

I) constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 5430/09.09.2013 la Coste Ștefan & Asociații Societate Profesională Notarială; subsecvent, vă solicităm să constatați rezoluțiunea de plin drept a aceluiași contract.

II) pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru suprafața de 217 mp situat în Mun. Iași, Str. Roșcani, nr. 32.

III) în subsidiar, în eventualitatea în care veți respinge capătul doi de cerere, vă solicităm să obligați pârâții la achitarea contravalorii actualizate a terenului de 217 mp situat în Mun. Iași, Str. Roșcani, nr. 32 la valoarea sa actualizată și daune-interese.

IV) obligarea pârâților la achitarea cheltuielilor de judecată ocazionate de introducerea prezentei cereri.

MOTIVE

În fapt, în data de 21.10.2002 am încheiat cu pârâții Cazacu Ioan și Cazacu Brândușa, contractul de vânzare-cumpărare autentificat 1404 la BNP Murărașu Cozma Elena prin care subsemnații dobândeam o casă de locuit și magazie, precum și terenul de 217 mp, construit și neconstruit, teren ce s-a transmis spre folosință pe toată durata existenței construcției către subsemnații. Prin același contract de vânzare-cumpărare se transmitea folosința suprafeței de 41,41 mp, aflată în prelungirea parcelei de 217 mp dobândită prin constituirea dreptului de proprietate pe numele Cazacu Ioan și Brândușa, ce în mod normal face corp comun cu suprafața de 217 mp, fiind situată în Str. Roșcani, nr. 32.

Subsecvent contractului mai sus amintit, se perfectează antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1405/21.10.2002 la BNP Murărașu Cozma Elena, prin care subsemnații achitam prețul integral al terenului de 217 mp aferent construcției, urmând să perfectăm actele la data de 23.09.2013, atunci când expira interdicția de înstrăinare a terenului de 217 mp, dobândit prin constituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza Legii 18/1991 pentru care s-a eliberat titlul de proprietate nr.186321/23.09.2001 de către Comisia Județeană de Fond Funciar Iași.

În data de 17.09.2013, subsemnații am notificat părții să se prezinte la data de 25.09.2013 la notariatul la care semnaserăm antecontractul de vânzare-cumpărare, în vederea perfectării contractului cu privire la suprafața de 217 mp. La ora indicată în invitație s-au prezentat părții Cazacu Cerasela și Cazacu Daniel care au precizat că ei sunt proprietarii terenului. Totodată ne-am înmănat copii de pe 2 notificări ce nu ne fuseseră trimise, notificările cu numărul 154N/2013 BEJ Bîrcă Gabriel și 169/N/2013 BEJ Bîrcă Gabriel. Probabil pentru că aceste notificări au fost înregistrate la BEJ, însă nu am mai fost trimise, în data de 25.09.2013 am fost notificați să ne prezentăm în data de 09.10.2013 la BEJ Bîrcă Gabriel pentru a ni se elibera suma de 2000 lei. Prezent la BEJ reprezentantul nostru convențional de atunci a refuzat primirea sumei, ulterior fiind notificați cu privire la consemnarea sumei la CEC, în data de 25.10.2013.

Ulterior, subsemnații am intrat și în posesia contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5430/09.09.2013 la Societatea Civilă Notarială Coste Ștefan și asociații.

Invocăm nulitatea absolută a acestui din urmă înscris pentru următoarele motive:

a) Contractul de vânzare-cumpărare s-a întemeiat pe cauză ilicită și imorală, întrucât prin transmiterea proprietății de către Cazacu Ioan și Brîndușa către succesorul său în drepturi și obligații Cazacu Daniel (căsătorit cu Cazacu Cerasela), au preconstituit o clauză de imposibilitate, imputabilă și dependentă de voința lor exclusivă de a mai încheia valabil contractul cu familia Brătuleanu. Scopul, interesul contractului nu este unul real, de vânzare-cumpărare a unei proprietăți, ci de preconstituire a unei așa zise clauze de „răzgândire”. Însăși antecontractul de vânzare-cumpărare 1405 precizează faptul că vânzătorii se obligă, „ca la data expirării termenului de interdicție prevăzut de Legea 18/1991, respectiv 23.09.2013, să perfectăm contractul de vânzare-cumpărare cu privire la terenul, în suprafață de 217 mp, aferent construcției, ce formează obiectul prezentului contract, obligație care, în caz de deces, va reveni moștenitorilor noștri”.

În contextul în care cauza actului juridic reprezintă obiectivul urmărit la încheierea acestuia (art. 1235 Cod Civil), perfectarea contractului de vânzare-cumpărare între părți s-a făcut exclusiv în scopul preconstituirii unor motive de

imposibilitatea a perfectării contractului de vânzare-cumpărare între Cazacu Ioan-Brândușa și Brătuleanu Maria-Costachi. Scopul mediat al unui contract se caracterizează prin aceea că este concret și valabil, în cazul unui contract de vânzare-cumpărare constând în destinația concretă ce se dă bunului cumpărat. Ori, în cazul de față scopul mediat al contractului nu este transferul de proprietate în schimbul unui preț, ci preconstituirea unei clauze prin care părțile să invoce motive imputabile lor exclusiv (bunul nu se mai află în proprietatea lor) pentru a putea refuza perfectarea contractului. Un argument în plus îl reprezintă și declarația în fals a vânzătorilor Cazacu Ioan și Brândușa din cuprinsul contractului autentificat sub nr. 5430/09.09.2013, în sensul „imobilul a fost continuu în stăpânirea vânzătorilor...”.

Un argument în plus că părțile au premediat o imposibilitate de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare îl reprezintă și faptul că, din cuprinsul antecontractului de vânzare-cumpărare 1405 rezultă faptul că „dacă **DUPĂ** expirarea termenului prevăzut, contractul nu se va putea perfectă din motive dependente și imputabile...”, ori părțile Cazacu Ioan și Brândușa, mai înainte de expirarea antecontractului au invocat o clauză de răzgândire, refuzând practic cu rea-credință să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare cu familia Brătuleanu

Având în vedere cele invocate cu privire la cauza ilicită și imorală, **vă rugăm să constatați nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare 5430/09.09.2013.**

b) Prin același contract autentificat sub nr. 5430/09.09.2013 părțile au perfectat vânzarea-cumpărarea sub condiția suspensivă, că „vânzătorii se obligă să obțină și să predea către cumpărători până la data de 23 septembrie 2013 o dovadă emisă de biroul executorului judecătoresc competent privind consemnarea pe numele numiților Brătuleanu Maria și Brătuleanu Costachi a sumei de 2000 lei, reprezentând prețul integral prin care a fost promis spre vânzare imobilul mai sus menționat (...) Această condiție suspendă contractul, iar în cazul neîndeplinirii în termenul mai sus prevăzut, prezentul contract va fi rezoluționat de plin drept”. Având în vedere prezența acestui pact comisoriu de grad IV, respectiv faptul că pe numele familiei Brătuleanu nu a fost consemnată până la data de 23.09.2013 inclusiv, suma de 2000 lei reprezentând prețul integral al terenului de 217 mp, iar prin manifestarea de voință a părților menționându-se faptul că în cazul neîndeplinirii contractul va fi rezolvit de plin drept, în lumina dispozițiilor art. 1554 Cod Civil, (Contractul desființat prin rezoluțiune se consideră că nu a fost niciodată încheiat), **vă solicităm să constatați rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5430/09.09.2013**

II) Solicităm instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru suprafața de 217 mp, în temeiul art. 1669 Cod Civil care

prevede „ Când una dintre părțile care au încheiat promisiune bilaterală de vânzare, refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite” .

Sub acest aspect, vă rugăm să aveți în vedere faptul că reclamantii, prin antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1405 și-au îndeplinit obligația de plată integrală a prețului contractului și că au dobândit de asemenea, prin același contract, dar și prin contractul de vânzare-cumpărare 1404 prin care au dobândit casa, dreptul de folosință asupra 217 mp pe toată durata existenței construcției. Dreptul de folosință asupra terenului de 217 mp rezultă, fără echivoc, din cuprinsul ambelor contracte încheiate între părți, astfel : alin 3 din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1404, respectiv alin 3 din contractul autentificat sub nr. 1405 au aproximativ același cuprins, statuând fiecare faptul că terenul de formează obiectul antecontractului, respectiv imobilul ce formează obiectul prezentului contract se află amplasat pe terenul , în suprafață de 217 mp, se transmite în folosință cumpărătorilor pe toata durata existenței construcției.

Deși pârâții au acreditat ideea că există un drept de superficie doar pentru suprafețele de 74,55 mp, respectiv 10,62 mp pe care se află amplasate casa și magazia, în realitate, din cuprinsul celor două contracte încheiate între Cazacu Ioan și Brândușa și familia Brătuleanu, rezultă, fără tăgadă, acordarea dreptului de folosință asupra terenului de 217 aferent construcției.

Sub nicio formă nu se poate pretinde că dreptul de superficiei aferent casei și magaziei este de 74,55mp și 10,62 mp, adică amprenta la sol a celor construcții și nu suprafața aferentă acestora. Suprafața aferentă acestora presupune îngrijirea locuinței, prin interior, prin exterior, cale de acces, etc.

În sprijinul acestei afirmații, stă și manifestarea de voință a lui Cazacu Ioan și Brândușa care au acordat un drept de folosință și pentru suprafața de 41,41 mp, deținută fără acte(așa cum rezultă din cuprinsul contractului 1404), aflată în spatele curții și care face corp comun cu proprietatea aflată în Str. Roșcani, nr. 32. Fără a se acorda drept de folosință întregii suprafețe de 217 mp nu se poate ajunge la suprafața de 41,41 mp, aflată la o distanță de circa 5 metri de casa de locuit și magazie.

Având în vedere cele invederate, că prețul a fost achitat integral, că familia Brătuleanu sunt dobânditori de bună-credință și respectiv faptul că nu există alte impedimente la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, solicităm ca instanța să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare pentru suprafața de 217 mp situată în Mun. Iași, Str. Roșcani, nr. 32.

III) În situația în care instanța va respinge susținerile de mai sus, solicităm obligarea părților la achitarea contravaloarii actualizate a terenului de 217 mp, precum și daune-interese în temeiul art. 1535 și urm. Cod Civil.

Având în vedere faptul că terenul de 217 mp este grevat de un drept de suprafață pe toată durata existenței construcției, solicităm prețul integral actualizat al terenului, precum și daune interese conform legii civile, iar motivația acestor solicitări rezidă în sancțiunea părților pentru nedobândirea proprietății și nu pentru lipsa de folosință a terenului pentru că acesta este instituită oricum. Nedobândirea proprietății de 217 mp ar avea repercusiuni în presiunile pe care le vor exercita neconținut părții Cazacu Daniel și Cazacu Cerasela asupra noastră. Suntem persoane în vârstă, cu probleme de sănătate, iar acțiunea nejustificată a părților Cazacu Ioan și Brîndușa, persoane ajunse de asemenea la o vârstă respectabilă, care invocă de asemenea probleme de sănătate și imposibilitate de prezentare la întâlnirile de la mediere, ne conduc la concluzia că toate demersurile pentru dobândirea proprietății de 217 mp sunt opera părților Cazacu Daniel și Cerasela, care cu rea-credință fac reclamații la instituțiile la care le este cu putință (gen Poliția Locală), trimițându-ne controale și îngreunându-ne existența.

Solicităm valoarea actualizată, pe piață a terenului, întrucât acesta este prejudiciul cauzat prin „răzgândirea” părților de a perfectă contractul de vânzare-cumpărare. Subsemnații am formulat promisiunea certă de vânzare-cumpărare și am avut reprezentarea perfectării ei prin achitarea integrală a prețului contractului. Prin refuzul de a încheia contractul în formă autentică, noi nu mai dobândim dreptul de proprietate din motive dependente și imputabile promitenților vânzători, motiv pentru care este întemeiată solicitarea noastră cu privire la contravaloarea la zi a bunului a cărui proprietate nu am mai dobândit-o.

În temeiul art. 1536 Cod Civil solicităm daune-interese egale cu dobânda legală calculată de la data introducerii cererii de chemare în judecată și până la recuperarea efectivă.

Ne rezervăm obligația de a micșora/mări câttimea obiectului cererii în funcție de eventuala expertiză evaluatorie a terenului în cauză.

IV) Solicităm instanței de judecată obligarea părților la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de introducerea prezentei acțiuni, constând în taxă de timbru, taxa expertiză, onorariu avocat, deplasări)

Pentru toate motivele expuse, solicităm în principal admiterea acțiunii pentru primele două capete de cerere, așa cum au fost formulate, în subsidiar solicitându-vă contravaloarea actualizată a terenului în cauză și daune interese.

În drept, articolele invocate în cuprinsul cererii de chemare în judecată.

Probe: înscrisurile depuse la dosar și cele care vor rezulta ulterior din cursul procesual, interogatoriul părților, expertiză evaluatorie, cercetare la fața locului, martori, precum și orice alte probe vor rezulta din dezbateri.

În temeiul art.113 coroborat cu art.116 și art 127 alin 2 din Noul Cod de Procedură Civilă apreciem că instanța Judecătoriei Roman este competentă material și teritorial prezenta cauză. În vederăm instanței că pârâta Cazacu Cerasela Mădălina este judecător la Judecătoria Iași.

Anexăm următoarele înscrisuri, în 5 exemplare, unul pentru instanță și câte un exemplar pentru fiecare pârât, într-un număr de 225 pagini.

Data

17.02.2014

Brătuleanu Maria și Brătuleanu Costachi



Domnului Președinte al Judecătoriei Roman