

COMENTARIU DE SPETĂ – SIMULAȚIE PRIN DEGHIZARE A UNUI ACT JURIDIC CIVIL

SIDONIA CULDA*

Abstract: Our case-analysis concerns the situation of simulation by disguise of a civil legal act.

From a legal point of view, the essence of this case is the existence of a final and irrevocable court decision for solving a case concerning a land registration suit.

Due to this court decision having the power of res judicata, the assertion of the claimant that in reality he did not want to conclude a pre sale contract, but a donation contract exclusively to the benefit of his son, is inadmissible and without any legal effect.

Cuvinte-cheie: contract de vânzare-cumpărare, simulație.

Reclamanta MK a solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâții MI și ML, ca prin hotărârea ce o va pronunța să constate simulația prin deghizare a contractului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată având ca obiect teren în suprafața de 11.600 mp, situate în extravilanul municipiului CN, încheiat între reclamantă și pârâtul MI, acesta fiind în realitate un contract de donație. A mai solicitat să se constate nulitatea absolută a contractului de donație pentru lipsa formei autentice și să se dispună radierea dreptului de proprietate al pârâților MI și ML, și întabularea dreptului de proprietate al reclamantei asupra terenului în discuție.

În motivarea acțiunii, reclamanta arată că s-a înțeles cu fiul său MI să-I doneze acest teren, lui personal. Fiul a consultat un avocat care l-a sfătuit să încheie un act aparent de vânzare-cumpărare, dincolo de înțelegerea reală dintre cei doi, pentru a putea face întabularea pe calea prestației tabulare.

* Lect. univ. dr., Facultatea de Drept din Cluj-Napoca, Universitatea Creștină „Dimitrie Cantemir” București; avocat, membru al Baroului Cluj.

Reclamanta subliniază că nici nu s-a pus măcar problema unui preț, tocmai datorită actului dintre mamă și fiu, pe care nu l-a redactat în formă scrisă datorită relațiilor de rudenie.

Fiul a înștiințat-o că urmează să divorțeze și că soția lui a înaintat o cerere de partaj a bunurilor dobândite în timpul căsătoriei, solicitând bani inclusive pentru acest teren. De altfel reclamanta a încheiat chiar și acel act aparent numai cu fiul său.

În drept au fost invocate dispozițiile art. 1175 Cod civil, art. 813 Cod civil, dispozițiile Decretului-Lege nr. 115/1938 și ale Legii nr. 7/1996.

Pârâta, prin av. SC, a solicitat respingerea acțiunii, susținând că au achitat prețul de 60 milioane lei vechi, contractul sub semnătură privată fiind semnat de către reclamantă și fostul său soț.

După semnarea antecontractului, terenul ce formează obiectul acestuia a fost întabulat pe ambii soți, prin Sentința civilă nr. 8870/2002 și precizează pârâta nu a existat nici un act secret care să fie contemporan cu actul aparent.

Tribunalul constată, în mod corespunzător și noi, că în cauză nu sunt îndeplinite cerințele privind existența simulației. Pentru a exista simulația este necesară existența contemporană a două acte, unul public aparent, și un altul secret, care să reflecte adevăratele raporturi juridice existente între părți și care totodată să fi fost încheiat anterior sau concomitent cu actul public. Totodată, actul secret trebuie să îndeplinească toate cerințele de validitate prevăzute de lege, să fie apt prin el însuși să producă efectele juridice, potrivit raporturilor statornicite între părți.

În cauza de față, actul public ar fi reprezentat de contractul de vânzare-cumpărare, însă, se constată că, un al doilea act secret nu a existat în realitate.

Probatoriul administrat în cauză – interogatorii, martori, nu a fost în măsură să releve aspecte relevante pentru cauză.

Ceea ce este esențial este faptul că, pentru a se putea vorbi de existența unei simulații în forma deghizării naturii juridice a actului încheiat în forma donației, ar fi fost necesar ca actul de donație să întrunească toate condițiile de valabilitate, prevăzute de lege, inclusiv condiția privind forma autentică a încheierii sale.

Este adevărat că, părțile datorită relațiilor de rudenie existente între ele s-ar putea prevala teoretic de dispozițiile art. 1198 Cod Civil, privind

imposibilitatea morală a preconstituirii unui înscris, însă, în cauza de față, o astfel de prevalare nu prezintă nici o relevanță deoarece este necesar a se face distincție între forma scrisă a unui act cerută ad probationem, când actul există, însă nu poate fi dovedit decât printr-un înscris în afară de excepțiile prevăzute de lege, printre care și cea de la art. 1198 Cod civil, și forma scrisă a unui act cerută ad validitatem, când în lipsa acesteia actul nu există în realitate. Este cazul pretinsului act de donație, pentru care forma autentică este cerută ad validitatem, în absența acesteia actul nu există, singurul act existent și care reflectă raporturile dintre părți, fiind contractul de vânzare-cumpărare.

Chiar dacă am admite existența înțelegerii verbale dintre reclamantă și pârât, în absența concretizării acestei înțelegeri printr-un act, ea nu prezintă nici o relevanță din punct de vedere juridic, raportat la considerentele prezentate mai sus.

Pe de altă parte, motivația reclamantei în prezentul demers judiciar a fost aceea de a exclude terenul din litigiu din masa bunurilor partajabile, datorită situației actuale în care se găsesc cei doi foști soți, în timpul căsătoriei acestora nefiind preocupată de clarificarea raporturilor juridice dintre părți, pretinse ca fiind adevărate.

Nu în ultimul rând, este de remarcat faptul că reclamanta nu a oferit o explicație plauzibilă pentru care ar fi recurs la procedura simulației, în condițiile în care încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare, care a fost valorificat ulterior printr-un demers judiciar, a presupus de asemenea plata unor taxe la valoarea imobilului, deci la o valoare comparabilă cu cea a taxelor pe care le-ar fi necesitat încheierea unui contract notarial.

Așa fiind, instanța apreciază că nu sunt întrunite în cauză condițiile prevăzute de art. 1175 Cod civil, și va respinge acțiunea reclamantei ca neîntemeiată.

Împotriva Sentinței civile nr. 272/2009 au fost declarate apel și recurs, însă ambele instanțe, respectiv Curtea de Apel Cluj și Înalta Curte de Casație și Justiție au menținut integral hotărârea primei instanțe.

Soluția este corectă și din punctul nostru de vedere, apreciind că avem o hotărâre judecătorească irevocabilă prin care se constată caracterul de bun comun al imobilului – teren în litigiu. Pe parcursul demersului judiciar prin care s-a valorificat antecontractul de vânzare-cumpărare sub semnătură privată, reclamanta nu a contestat natura juridică a acelui înscris, și nu a invocat lipsa calității procesuale active a pârâtei ML, decurgând din lipsa calității acesteia de promitent cumpărător în antecontractul de vânzare-cumpărare.

În privința cererilor reclamantei de rectificare a cărții funciare prin radierea dreptului de proprietate al părților din cele trei cărți funciare, instanțele au apreciat corect că în cauză nu sunt prezente nici una dintre ipotezele care să justifice admisibilitatea unei rectificări de CF, în condițiile art. 34 din Legea nr. 7/1996 republicată.