

## Cuprins

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPITOLUL I. NULITATEA DETERMINATĂ DE NERESPECTAREA FORMEI CERUTE AD VALIDITATEM</b>  | <b>1</b>  |
| 1. Forma autentică a antecontractului de vânzare a unui bun imobil   | 1         |
| NOTĂ   | 8         |
| 2. Condiție de formă prevăzută de lege <i>ad validitatem</i> . Principiul simetriei formei actelor juridice. Contract de vânzare a unui bun imobil. Act adițional prin care se transmite un drept de creanță   | 10        |
| NOTĂ   | 15        |
| 3. Cesiune de creanță cu titlu gratuit. Lipsa formei autentice. Consecințe   | 16        |
| <br>   |           |
| <b>CAPITOLUL AL II-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE LIPSA CONSIMȚĂMÂNTULUI</b>  | <b>19</b> |
| 4. Nulitate absolută determinată de lipsa totală a exprimării consimțământului părții la încheierea contractului. Imposibilitatea confirmării tacite a nulității absolute în lipsa unei dispoziții legale exprese. Contract de arendare                    | 19        |
| NOTĂ   | 24        |
| 5. Nulitate absolută determinată de lipsa totală a consimțământului la încheierea actului juridic. Confirmare nulitate. Contract de prestare a serviciilor de salubritate. Lipsa semnăturii de pe contract și de pe facturile emise în executarea acestuia | 25        |
| NOTĂ   | 29        |
| 6. Anularea actelor sau operațiunilor frauduloase ale debitorului în dauna drepturilor creditorilor. Invocarea lipsei consimțământului în cadrul procedurii speciale prevăzute de art. 117 alin. (1) din Legea insolvenței nr. 85/2014                     | 30        |
| NOTĂ   | 35        |
| 7. Lipsa consimțământului mandantului dedusă din încheierea actului de către mandatar cu depășirea limitelor mandatului general. Contract de comodat   | 35        |
| NOTĂ   | 42        |
| 8. Lipsa consimțământului. Semnătură care aparține altei persoane decât cea care figurează ca parte în contract. Contract de vânzare   | 42        |
| NOTĂ   | 45        |
| 9. Lipsa totală a consimțământului. Contract de credit   | 46        |
| NOTĂ   | 50        |

**CAPITOLUL AL III-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE****NEVALABILITATEA CONSIMȚĂMÂNTULUI \_\_\_\_\_ 51***Secțiunea 1. Eroarea \_\_\_\_\_ 51*

10. Nulitate relativă determinată de eroarea esențială asupra naturii contractului. Contract de vânzare cu clauză de întreținere și uzufruct viager \_\_\_\_\_ 51

11. Valabilitatea cărții de identitate. Nulitate relativă determinată de viciul erorii. Persoana care poate invoca eroarea \_\_\_\_\_ 55

12. Donație cu sarcină. Eroare asupra naturii actului încheiat. Contract de întreținere \_\_\_\_\_ 58

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 65

13. Contract de vânzare. Eroare asupra naturii contractului. Probațiune. Contract de întreținere \_\_\_\_\_ 66

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 69

14. Contract de vânzare. Eroare asupra naturii contractului. Adaptarea contractului \_\_\_\_\_ 70

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 72

15. Contract de arendare. Eroare asupra naturii contractului. Contract de vânzare \_\_\_\_\_ 73

16. Eroare cu privire la natura actului autentic încheiat de părți. Preț inferior valorii bunului cumpărat \_\_\_\_\_ 75

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 79

17. Eroare. Necesitatea ca aceasta să fie scuzabilă pentru a putea atrage anularea actului. Tranzacție judiciară \_\_\_\_\_ 79

18. Eroare de fapt invocată contrar regulilor privind buna-credință. Act juridic redactat într-o limbă străină. Contract de comodat \_\_\_\_\_ 85

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 88

19. Nulitate parțială. Eroare asupra unei părți a obiectului contractului. Contract de întreținere \_\_\_\_\_ 89

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 92

*Secțiunea a 2-a. Dolul \_\_\_\_\_ 93*

20. Dol prin omisiune. Cauză ilicită și imorală rezultând din faptul că partea ar fi avut reprezentarea împrejurării că nu și-ar putea

îndeplini obligațiile asumate. Contract de asistență juridică, având ca obiect prestarea asistenței juridice într-o țară străină \_\_\_\_\_ 93

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 97

21. Eroare asupra naturii contractului provocată prin manopere dolosive. Cauză imorală determinată prin dol \_\_\_\_\_ 98

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 104

22. Dol prin reticență. Fraudă la lege. Certificat de moștenitor \_\_\_\_\_ 105

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 109

23. Condiții de probă a dolului. Contract de vânzare a unui bun imobil. Eroare cu privire la amplasamentul terenului și la

calea de acces \_\_\_\_\_ 109

*NOTĂ* \_\_\_\_\_ 112

|  |            |
|--|------------|
| <i>Secțiunea a 3-a. Violența</i>   | <i>112</i> |
| 24. Violență. Caracterul injust al amenințării. Desfacerea contractului individual de muncă. Amenințarea salariatului cu cercetarea disciplinară _____   | 112        |
| NOTĂ _____   | 116        |
| 25. Nulitate relativă determinată de încheierea contractului în stare de necesitate. Condiții _____  | 116        |
| NOTĂ _____   | 121        |
| 26. Elementele violenței. Caracterul injust al amenințării. Contract de întreținere _____  | 122        |
| NOTĂ _____   | 126        |
| 27. Eroare. Dol. Violență. Condiții. Invocarea nulității întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 193/2000 de către fideiusorul din contractul de credit bancar, cu privire la contractul de fideiusiune _____   | 127        |
| NOTĂ _____   | 131        |
| <i>Secțiunea a 4-a. Leziunea</i>   | <i>132</i> |
| 28. Nerespectarea prevederilor legale în materie fiscală privind impozitul pe transferul proprietății imobiliare în cazul actelor juridice translative de proprietate. Starea de nevoie în cazul leziunii. Starea de boală gravă în care se află partea contractantă _____ | 132        |
| NOTĂ _____   | 141        |
| 29. Leziune. Interferențe cu viciile de consimțământ ale erorii, dolului și violenței. Leziune și preț derizoriu _____   | 141        |
| NOTĂ _____   | 146        |
| 30. Leziune. Domeniu de aplicare. Acord de mediere _____   | 147        |
| NOTĂ _____   | 150        |
| 31. Invocarea leziunii în contractele de vânzare. Condiții. Violență. Sarcina probei _____   | 150        |
| NOTĂ _____   | 154        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>CAPITOLUL AL IV-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE LIPSA DISCERNĂMÂNTULUI</b>  | <b>155</b> |
| 32. Lipsa discernământului. Probațiune. Obiectul probei. Cerere în constatarea nulității absolute a contractului pentru lipsa consimțământului. Admiterea cererii și pronunțarea nulității relative a contractului _____ | 155        |
| NOTĂ _____   | 160        |
| 33. Testament. Lipsa discernământului. Acțiune în anulare. Calitate procesuală activă _____  | 161        |
| NOTĂ _____   | 167        |
| 34. Lipsa discernământului. Punere sub interdicție. Corelație _____  | 167        |
| NOTĂ _____   | 169        |

|   |     |
|---|-----|
| 35. Tranzacție judiciară. Lipsa discernământului. Corelație cu capacitatea de a contracta. Dovada lipsei discernământului persoanei între timp decedate _____ | 170 |
| NOTĂ _____  | 174 |
| 36. Prezumția valabilității consimțământului. Sarcina probei exprimării unui consimțământ nevalabil. Violență _____   | 175 |
| 37. Lipsa capacității de exercițiu. Lipsa discernământului. Sancțiuni _____   | 180 |
| NOTĂ _____  | 184 |

**CAPITOLUL AL V-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE NEVALABILITATEA CAUZEI ACTULUI JURIDIC CIVIL \_\_\_\_\_ 186**

|   |     |
|---|-----|
| 38. Contract de vânzare. Cauză ilicită. Înstrăinarea aceluiași bun, de către același vânzător, succesiv, către cumpărători diferiți. Acțiune în nulitatea absolută a încheierii de rectificare a unui act autentificat. Calitate procesuală pasivă _____                  | 186 |
| NOTĂ _____  | 192 |
| 39. Cauză ilicită. Buna-credință ca excepție de la principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> _____   | 193 |
| NOTĂ _____  | 201 |
| 40. Cauza actului juridic nu este reală (lipsa cauzei). Nespecializarea ipotecii. Sancțiuni _____   | 202 |
| NOTĂ _____  | 209 |
| 41. Nulitate absolută invocată pentru încheierea ulterioară a unui al doilea contract de arendare având ca obiect același teren ce fusese anterior arendat reclamantului. Calitate procesuală pasivă _____  | 209 |
| NOTĂ _____  | 213 |
| 42. Nulitate absolută a contractului de împrumut pentru lipsa cauzei imediate, dedusă din nepredarea sumei de bani ce a făcut obiectul împrumutului. Invocarea nulității de către partea care cunoștea lipsa caracterului real al contractului de împrumut autentic _____ | 213 |
| NOTĂ _____  | 218 |
| 43. Lipsa predării bunului. Nulitatea contractului de împrumut pentru lipsa cauzei. Dare în plată nulă în baza principiului <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> _____   | 220 |
| NOTĂ _____  | 226 |
| 44. Vânzarea lucrului altuia. Cauză ilicită. Sancțiuni _____  | 226 |
| NOTĂ _____  | 229 |
| 45. Nulitate invocată pentru vânzarea întregului bun, în materialitatea sa, doar de către unul dintre coproprietari, fără acordul celorlalți. Vânzarea bunului altuia. Sancțiuni _____  | 230 |
| NOTĂ _____  | 235 |

|   |            |
|---|------------|
| 46. Vânzarea bunului altuia. Pretinsă nulitate absolută pentru cauză ilicită _____  | 236        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 241        |
| 47. Contract de întreținere. Causă imorală _____  | 242        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 246        |
| 48. Causă ilicită. Simulație prin deghizarea parțială a prețului în contractul de vânzare. Contract de împrumut. Fraudarea legislației fiscale. Consecințe _____  | 246        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 251        |
| <b>CAPITOLUL AL VI-LEA. FRAUDA LA LEGE _____</b>  | <b>253</b> |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 253        |
| 49. Contract de vânzare încheiat de către promitentul-vânzător cu un terț, în fraudarea intereselor promitentului-cumpărător din anteccontractul încheiat anterior cu privire la același bun imobil. Neplata în realitate a prețului. Nulitate absolută _____   | 253        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 261        |
| 50. Promisiune bilaterală de vânzare. Înstrăinarea bunului către o altă persoană decât promitentul-cumpărător. Cunoașterea de către cumpărător a faptului că imobilul este obiectul unei promisiuni bilaterale de vânzare _____   | 262        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 266        |
| 51. Contract de vânzare încheiat de cel pus sub interdicție judecătorească și tutorele său, folosind manopere dolosive. Menținerea, din cauza fraudei comise de incapabil, a contractului anulabil _____  | 266        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 272        |
| 52. Fraudă la lege în vederea sustragerii unui bun de la executare silită. Probațiune. Consecințe _____   | 273        |
| 53. Simulație. Fraudă la lege. Sancțiunea aplicabilă _____  | 279        |
| 54. Causă ilicită. Fraudă la lege. Contract de arendă încheiat cu scopul de a se crea un drept de preempțiune la cumpărare _____  | 285        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 289        |
| 55. Dreptul de preempțiune al arendașului. Fraudă la lege decurgând din nerespectarea dreptului de preempțiune. Sancțiune _____   | 290        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 292        |
| 56. Nerespectarea condițiilor de exercitare a dreptului de preempțiune instituit pentru ocrotirea unui interes particular. Nulitate relativă. Obligativitatea vânzării direct către coproprietari a bunului asupra căruia Statul are și el calitatea de coproprietar, potrivit Normelor metodologice de aplicare a O.G. nr. 14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului _____ | 293        |
| <i>NOTĂ</i> _____   | 300        |

**CAPITOLUL AL VII-LEA. EFECTELE NULITĂȚII ACTULUI JURIDIC**

|   |            |
|---|------------|
| <b>CIVIL</b>  | <b>302</b> |
| <i>NOTĂ</i>   | 302        |
| 57. Contract de mandat. Act anulabil pe motiv că a fost încheiat în conflict de interese. Confirmarea actului anulabil. Repunerea părților în situația anterioară. Situația subdobânditorului de bună-credință și cu titlu oneros   | 302        |
| <i>NOTĂ</i>   | 319        |
| 58. Contracte de vânzare având ca obiect construcții afectate unei utilizări sociale sau culturale – case de locuit, creșe, grădinițe, cantine, cămine culturale, sedii și altele asemenea – ce au aparținut cooperativelor agricole de producție. Nulitate absolută virtuală. Menținerea contractului în baza principiului <i>error communis facit ius</i>   | 319        |
| <i>NOTĂ</i>   | 327        |
| 59. Nulitate absolută parțială determinată de stipularea unei clauze penale în contractul de împrumut ce urma a fi cumulată cu dobânda legală. Nulitate relativă determinată de lipsa consimțământului expres al unuia dintre soți la încheierea unui act de înstrăinare sau de grevare cu drepturi reale având ca obiect bunuri comune. Aplicarea principiului ocrotirii buneii-credințe, ca excepție de la regula <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Inadmisibilitatea cererii debitorului din dosarul de executare silită de anulare a actului de adjudecare (ca act final al executării silite), pe calea dreptului comun, în aplicarea principiului <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> (ca act subsecvent) | 327        |
| <i>NOTĂ</i>   | 342        |
| 60. Stingerea ipotecii pe cale principală, ca efect al anulării dreptului de proprietate al constitutorului, independent de raportul principal de obligație, care rămâne în vigoare. Imposibilitatea urmăririi bunului ipotecat în mâinile proprietarului inițial, al cărui drept de proprietate a renăscut, ca efect al constatării nulității  | 344        |
| <i>NOTĂ</i>   | 349        |
| 61. Conversiunea contractului nul. Donație deghizată ca vânzare   | 350        |
| <i>NOTĂ</i>   | 353        |
| 62. Nulitate parțială. Indivizibilitatea tranzacției  | 354        |
| <i>NOTĂ</i>   | 358        |
| 63. Titlu de proprietate prin care s-a reconstituit dreptul de proprietate, în temeiul Legii fondului funciar. Contract de vânzare, act subsecvent. Anulare titlu de proprietate al vânzătorului. Inaplicabilitatea principiului anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial. Dovada lipsei discernământului   | 359        |
| <i>NOTĂ</i>   | 366        |

|  |     |
|--|-----|
| 64. Ocrotirea bunei-credințe a subdobânditorului cu titlu oneros și asigurarea stabilității circuitului civil, ca excepții de la principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial _____   | 367 |
| NOTĂ _____   | 372 |
| 65. Promisiune bilaterală de vânzare a unui bun aflat în coproprietate, încheiată doar de unul dintre coproprietarii bunului. Inaplicabilitatea nulității actului juridic. Sancțiunea inopozabilității față de coproprietarul care nu a consimțit la promisiune _____                  | 373 |
| NOTĂ _____   | 375 |
| 66. Principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Irelevanța bunei-credințe în privința desființării actelor cu titlu gratuit _____   | 376 |
| 67. Buna-credință, ca excepție de la principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Condiții. Interesul de a formula cererea în constatarea nulității, în condițiile în care anterior s-a soluționat o acțiune în revendicare cu privire la același imobil _____ | 379 |
| NOTĂ _____   | 387 |

## CAPITOLUL AL VIII-LEA. ASPECTE PRACTICE VARIATE PRIVIND

|   |            |
|---|------------|
| <b>NULITATEA ACTULUI JURIDIC CIVIL _____</b>  | <b>388</b> |
| NOTĂ _____  | 388        |
| 68. Modalitatea de înscriere a creanțelor în tabelul creditorilor în cadrul procedurii insolvenței. Nulitate absolută a tranzacției cu privire la drepturi de care părțile nu pot să dispună potrivit legii _____ | 388        |
| NOTĂ _____  | 390        |
| 69. Nulitate absolută expresă determinată de lipsa sau nevalabilitatea certificatului de atestare fiscală, în cazul înstrăinărilor de bunuri imobile sau a mijloacelor de transport _____                         | 390        |
| NOTĂ _____  | 393        |
| 70. Factura fiscală nu reprezintă, în sine, un act juridic, astfel încât instanța de judecată nu poate dispune anularea acesteia _____  | 394        |
| NOTĂ _____  | 397        |
| 71. Contract de mediere. Lipsa prevederii unui onorariu. Consecințe _____   | 398        |
| NOTĂ _____  | 402        |
| 72. Clauză de inalienabilitate. Efectele stipulării caracterului perpetuu al acesteia _____   | 402        |
| NOTĂ _____  | 404        |
| 73. Clauză de inalienabilitate. Posibilitatea grevării cu ipotecă a unui bun declarat inalienabil prin convenția părților. Nulitate. Consecințe _____   | 406        |
| 74. Act încheiat de primăria unității administrativ-teritoriale. Lipsa capacității de folosință. Cauză ilicită. Nulitate _____  | 412        |
| NOTĂ _____  | 417        |

|  |     |
|--|-----|
| 75. Mandat acordat în vederea realizării unui partaj voluntar cu privire la o masă de bunuri în care se include și un imobil. Consecințele depășirii limitelor mandatului _____  | 418 |
| NOTĂ _____   | 421 |
| 76. Nulitatea tranzacției. Depășirea limitelor mandatului _____  | 422 |
| NOTĂ _____   | 427 |
| 77. Simulație. Vânzare deghețată. Vânzare către descendenți. Nulitate. Presupunerea de existență a simulației _____  | 427 |
| NOTĂ _____   | 433 |
| 78. Convenție de rezoluțiune a contractului de vânzare a unui bun imobil (devenit bun comun al soților) încheiată de un singur soț. Pretinsă anulabilitate invocată de către celălalt soț. Regimul juridic aplicabil _____ | 433 |
| 79. Clauză considerată nescrisă. Diferențiere față de clauza nulă _____  | 442 |
| NOTĂ _____   | 448 |
| 80. Nulitatea clauzei asumate sub condiție pur potestativă din partea debitorului. Contract individual de muncă _____  | 449 |
| NOTĂ _____   | 453 |
| 81. Nulitate absolută determinată de nerespectarea dispozițiilor legale privind procedura de trecere a unui bun din domeniul public în domeniul privat al statului _____   | 454 |
| NOTĂ _____   | 469 |

## CAPITOLUL AL IX-LEA. ASPECTE PROCESUALE DERIVATE

|  |            |
|--|------------|
| <b>DIN PROBLEMATICA NULITĂȚII ACTULUI JURIDIC CIVIL _____</b>  | <b>471</b> |
| NOTĂ _____   | 471        |
| 82. Contract de vânzare. Bun propriu al unuia dintre soți. Invocarea nulității relative de către o persoană care nu a fost parte în contract, ci doar declarant cu privire la situația obiectului material al contractului _____   | 471        |
| NOTĂ _____   | 475        |
| 83. Titlu de proprietate. Hotărâre pronunțată în soluționarea unei cereri în revendicare imobiliară prin comparare de titluri. Autoritate de lucru judecat față de o cerere ulterioară, între aceleași părți, având ca obiect constatarea nulității absolute a titlului de proprietate al reclamantului din cererea inițială _____ | 475        |
| NOTĂ _____   | 478        |
| 84. Admisibilitatea cererii în constatarea nulității absolute parțiale a unui articol din actul constitutiv al unei societăți reglementate de Legea nr. 31/1990, formulate pe calea dreptului comun _____  | 478        |
| 85. Prescripția dreptului de a cere anularea contractului pentru lipsa discernământului părții între timp decedate _____   | 483        |
| NOTĂ _____   | 489        |



---

|  |     |
|--|-----|
| 86. Litisconsorțiu obligatoriu în cererea de anulare a unui contract de închiriere   | 490 |
| <i>NOTĂ</i>  | 496 |
| 87. Invocarea motivelor de nulitate absolută și de nulitate relativă. Calitate procesuală activă. Interes. Invocarea unei cauze de nulitate absolută a actului ce ar afecta componența viitoare a masei succesoriale | 497 |
| <i>NOTĂ</i>  | 503 |
| 88. Invocarea nulității relative pe cale de excepție. Termen de prescripție  | 504 |
| <i>NOTĂ</i>  | 506 |

**Ștefan Andrei Popa**

Judecător la Tribunalul Iași

**Bogdan George Zdrenghea**

Judecător la Curtea de Apel Cluj

# **Nulitatea actului juridic civil**

Practică judiciară comentată

*Editura*  
**Hamangiu**  
**2019**

contraprestației celeilalte părți (plata prețului), așadar, este greu de acceptat că vânzătorul ar fi acționat cu motivul determinant (scopul mediat) al fraudării drepturilor adevăratului proprietar. De altfel, în contractele sinalagmatice cauza mediată diferă, în mod normal, pentru fiecare dintre cocontractanți. Însă, în situația în care ambele părți cunosc faptul că prin încheierea contractului fraudează un terț, se poate vorbi de o cauză ilicită sau imorală comună, care, deși ar putea să nu fie determinantă pentru încheierea contractului, stă la baza unei manifestări antisociale ce trebuie sancționată și, astfel, descurajată. De aceea art. 1238 alin. (2) NCC stabilește că o cauză ilicită sau imorală atrage nulitatea absolută a contractului doar dacă este comună părților sau dacă cealaltă parte a cunoscut-o sau trebuia, după împrejurări, să o cunoască, ceea ce implică faptul că a și acceptat-o. Probabil că reclamantul a ales să invoce nulitatea absolută întemeiată pe cauza ilicită, întrucât a realizat că, fiind terț față de actul încheiat de părți, nu putea invoca nulitatea relativă decurgând dintr-o eventuală viciere a consimțământului cumpărătorului.

Cu privire la vânzarea bunului altuia, valabilă în actuala reglementare, potrivit art. 1683 NCC, a se vedea **nota de la speța nr. 44** (*Trib. Bihor, s. I civ., dec. nr. 129/A/2016*).

#### **40. Cauza actului juridic nu este reală (lipsa cauzei). Nespecializarea ipotecii. Sancțiune**

C.civ. 1864, art. 966 (NCC, art. 1236)

**Întrucât prin contractul de ipotecă nu a fost garantată executarea unei datorii a societății reclamante față de părât, ci garantarea unei datorii pe care unul dintre asociații din cadrul societății reclamante o avea față de părât, cauza pentru care a fost încheiat contractul de ipotecă nu este una reală, lipsind acest contract de condiția dublei specializări (asupra imobilului ipotecat și a sumei garantate). Cum nu se poate pune semnul echivalenței între patrimoniul social și cel al asociaților, nici nu se poate garanta cu sume ale societății datorii aparținând asociaților. Nu poate fi permisă confuzia de patrimonii pe care tinde să o realizeze contractul de ipotecă din cauza destinației diferite a bunurilor ce aparțin acestei entități. Orice bun al unei societăți are ca scop funcționarea și garantarea creditelor sociale, și nicidecum nu poate servi folosului strict personal al asociaților ori al intereselor particulare ale acestora din urmă.**

*C.A. Timișoara, s. a II-a civ., dec. nr. 170/A din 14.10.2013, www.rolii.ro*

Prin sentința civilă nr. 294 din 13.02.2013, pronunțată de Tribunalul Timișoara în dosarul nr. xxxx, s-a admis acțiunea precizată formulată de reclamanta A.B. SRL și s-a constatat nulitatea absolută a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x de BNP A.A.C., s-a dispus radierea ipotecii instituită asupra imobilului compus din teren cu hala nr. 8, în suprafață de 2506 mp, din cartea funciară nr. 3x, a fost obligat părâtul la restituirea către reclamantă a sumei de 38.000 euro, în echivalent în lei la cursul BNR din data plății, ca plată nedatorată, precum și la plata către reclamantă a sumei de 24.045 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. (...)

Prima instanță a reținut că prin contractul de ipotecă autentificat sub nr. 524 din 13.04.2005 de BNP A.A.C., A.B. SRL a consimțit să constituie o ipotecă convențională de 150.000 euro în favoarea pârâtului W.R. asupra imobilului proprietatea societății înscris în cartea funciară nr. 3x, constând în teren cu hala nr. 8, în suprafață de 2506 mp. Părțile au prevăzut că se garantează cu această ipotecă plata drepturilor bănești în sumă de 150.000 euro convenite lui W.R. pe care A.B. SRL le are față de acesta și că termenul pe care se constituie acest contract este până la data de 01.07.2011, iar echivalentul în lei al sumei de 150.000 euro va fi achitat în cinci rate anuale de 30.000 euro fiecare, începând cu data de 30.06.2006. Acest contract de ipotecă este unul nul absolut, întrucât nu îndeplinește condiția dublei specializării a ipotecii, anume imobilul ipotecat și suma garantată, mai exact suma garantată nu are o cauză reală. S-a constatat că probatoriul administrat evocă faptul că suma garantată de către reclamanta A.B. nu este o datorie a sa către W.R., ci eventual o datorie a familiei V.O.G. și V.L.N. Prin răspunsul la interogatoriu, pârâtul W.R. a răspuns la întrebările nr. 3 și 5 că nu a împrumutat pe A.B. cu nicio sumă de bani, iar suma de 150.000 euro pentru care s-a încheiat ipoteca este un rest din prețul de 500.000 euro pentru cele 75% din părțile sociale pe care pârâtul le deținea la societatea-reclamantă și pe care le-a înstrăinat celor doi soți, V.O.G. și V.L.N. De asemenea, pârâtul W.R. a depus precizări detaliate din care rezultă aceleași aspecte ca cele din răspunsurile la interogatoriu.

S-a apreciat de către instanța de fond că această recunoaștere este întărită și de corespondența purtată de familia V. cu pârâtul, anterior încheierii contractului de ipotecă, respectiv prin adeverința de la dosarul de fond și din care rezultă că V.G. SRL, în care asociat unic era V.O.G., s-a declarat de acord să cumpere de la W.R. 10 părți sociale deținute de acesta din urmă la reclamanta A.B. SRL, cu prețul de 350.000 euro, iar V.L.N. s-a obligat să cumpere tot de la W.R. restul de 5 părți sociale deținute de acesta din urmă la reclamanta A.B. SRL, cu un preț de 150.000 euro + 6% dobândă, sumă pe care o va plăti în cinci rate anuale egale de 33.000 euro, până cel târziu la 30.06.2010, în fiecare an până la 30 iunie. Cei doi soți au mai declarat că pentru plata celor 5 părți sociale, în sumă de 150.000 euro + 6% dobândă, vor înscrie o garanție și o ipotecă irevocabilă de gradul I până la plata ultimei rate în favoarea lui W.R. pentru clădirile constând din hala nr. 8 cu 2.506 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 3803, constând în teren cu hala nr. 8, în suprafață de 2506 mp, și care ulterior a și făcut obiectul contractului de ipotecă. De asemenea, din prețul convenit de către părți de 500.000 euro, suma de 350.000 euro a fost plătită pârâtului W.R. prin virament bancar, așa cum rezultă din răspunsul la întrebarea nr. 1 din interogatoriu pârâtului.

În fine, chiar din concluziile expertizei contabile nu rezultă faptul că reclamanta A.B. SRL ar avea o datorie de 150.000 euro față de fostul asociat, pârâtul W.R., ci că la data de 13.04.2005, data încheierii contractului de ipotecă, reclamanta înregistra datorii către pârât în sumă totală de 89.396,13 euro și 10.000 dolari SUA, dar față de care a renunțat prin contactul de cesiune a părților sociale autentificat sub nr. 5x/13.04.2005 de BNP A.A.C., sume ce reprezintă datoria vizată în contractul de ipotecă, în cuantum de 150.000 euro.

În realitate, probele converg spre concluzia că prin contractul de ipotecă autentificat sub nr. 5x de BNP A.A.C. nu a fost garantată executarea unei datorii a societății reclamante A.B. SRL către pârâtul W.R., ci garantarea datoriei de 150.000 euro pe care cesionara V.L.N. o datora pârâtului W.R. prin cumpărarea celor 5 părți sociale deținute de acesta din urmă la S.A.C.V. SRL, astfel cauza pentru care a fost încheiat contractul de ipotecă nu este una reală, lipsind acest contract de condiția dublei specializări. Așa fiind, instanța de fond a admis cererea precizată.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâtul W.R.

În motivarea apelului se arată că suntem în prezența unei erori judiciare evidente, acțiunea în constatarea nulității fiind prescristă; că în motivarea cererii, reclamanta a arătat că nu a exprimat un consimțământ valabil la încheierea contractului de ipotecă, pentru că prin manevre dolosive utilizate de pârât, respectiv prin dol și reticență, li s-a ascuns adevărul despre cauza pentru care a fost încheiat contractul de ipotecă, aceasta nefiind una reală, lipsind acest contract de condiția dublei specializări; că în ce privește argumentarea reclamantei că a încercat să prevină o eventuală confecționare frauduloasă de acte de către pârât, din aceasta rezultă că suntem în prezența unui dol, fiind incidente dispozițiile art. 1204 și urm. NCC, care reglementează viciile de consimțământ; (...)

Viciul de consimțământ era prescrist, întrucât nulitatea absolută nu s-a cerut aici ca acțiune în constatare, ci ca acțiune în realizare. Legea prevede, deci, o modalitate subiectivă de determinare a momentului respectiv, legată de cunoașterea efectivă a cauzei de anulare și, pentru situația în care o asemenea cunoaștere nu s-a produs înăuntrul unui termen de 18 luni de la încheierea actului, o modalitate obiectivă de indicare a acestui termen limită. În speță, nu este incidentă modalitatea obiectivă de calcul, pentru că nu se poate reține că reclamantii nu au cunoscut nicio clipă, în interiorul duratei de 18 luni, despre împrejurarea că se aflau în eroare, așadar nu sunt aplicabile prevederile art. 2502 alin. (3). Așadar, motivul pretensei nulități, respectiv natura dolosivă a eventualei conduite a apelantului, a putut fi cunoscut chiar la momentul încheierii contractelor de ipotecă, la 13.04.2005, când reclamantii l-au semnat. De la acea dată, în realitate, a început să curgă termenul de prescripție. Articolul 1208 privind eroarea nescuzabilă prevede că un contract nu poate fi anulat dacă faptul asupra căruia a purtat eroarea putea fi, după împrejurări, cunoscut cu diligențe rezonabile.

Mai mult, reclamanta a executat contractul, l-a recunoscut, apelantul invocând art. 1261 NCC, „(1) Contractul afectat de o cauză de nulitate este validat atunci când nulitatea este acoperită. (2) Nulitatea poate fi acoperită prin confirmare sau prin alte moduri anume prevăzute de lege”, precum și art. 1261-1265 NCC. Cauza de nulitate invocată trebuie să existe la momentul încheierii actului juridic, deoarece condițiile de validitate ale unui contract se apreciază în funcție de momentul întocmirii acestuia și în raport de dispozițiile legale în vigoare la data nașterii raportului juridic. În realitate, este vorba despre un interes care numai conjunctural are caracter general, interes care nu se cere a fi ocrotit prin soluția extremă a imprescriptibilității acțiunii în nulitate.

Apelantul-pârât arată că atunci când constatarea nulității absolute se face ulterior executării actului, acțiunea civilă având ca obiect restituirea prestațiilor executate

În temeiul actului nul poate fi promovată numai înăuntrul termenului de prescripție, iar o asemenea acțiune se prescrie în termenul general prevăzut de lege pentru prescripția extintivă; că relevant este faptul că această sentință judecătorească nu a fost pronunțată în contradictoriu cu intimații și că își produce efectele de la data rămânerii definitive și irevocabile, adică din anul 2007, după 2 ani de la întocmirea actului a cărui nulitate se cere.

Astfel, la data întocmirii actului, autentificat sub nr. 5x/13.05.2005 de BNP, au fost respectate normele juridice cu privire la încheierea valabilă, sub aspectul obiectului actului juridic încheiat, respectiv cauza, deoarece în măsura în care ambele părți, sau cel puțin debitorul, au fost de bună-credință, intenția de fraudare a legii nu există și, drept urmare, nici cauza ilicită. (...) În ceea ce privește obligarea sa de a returna suma de 38.000 euro, apelantul arată că acest aspect nu are niciun temei legal și contravine dispozițiilor art. 2506 NCC. (...)

Intimata-reclamantă A.B. SRL a formulat întâmpinare, solicitând respingerea apelului ca netemeinic și nelegal, cu cheltuieli de judecată, arătând că apelantul invocă în susținerea punctului său de vedere norme juridice reglementate de noul Cod civil (inaplicabil pricinii), deși motivele ce au stat la baza admiterii la fond nu se circumscriau constatării vreunei incidențe a dolului sau a violenței ca motive de anulare a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x/13.04.2005 (împrejurări care ar fi atras aplicabilitatea instituției nulității relative a convenției cu consecința virtuală a anulării acesteia), ci avea la bază observarea faptului inexistenței unei cauze reale la baza contractului de ipotecă, ce atrăgea în mod automat constatarea nulității absolute a acestuia.

Cu privire la pretinsa prescripție a dreptului material la acțiune, reclamanta susține că în mod eronat apelantul și-a raportat poziția procesuală la momentul redactării petiției sale, la împrejurarea că actul încheiat ar fi fost anulat de către prima instanță ca urmare a constatării incidenței unui caz de nulitate relativă (viciu de consimțământ), și nu ca urmare a constatării nulității absolute a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x/13.04.2005, pentru lipsa cauzei; că în ce privește aplicabilitatea noului Cod civil, conform art. 6 din Legea nr. 287/2009, nulitatea absolută rămâne imprescriptibilă, iar încercarea de transformare a lipsei evidente a cauzei într-un viciu de consimțământ apare ca o manevră lipsită de consistență; (...)

Se mai arată că viciul care alterează în mod incontestabil convenția supusă cenzurii este lipsa cauzei acesteia, întrucât fără să fi existat o datorie la valoarea pretențiilor exprimate în cuprinsul contractului de ipotecă care să fi fost înregistrată în contabilitatea reclamantei, avându-l drept creditor pe apelantul-pârât, nu se putea încheia în mod valabil o astfel de convenție prin care să se garanteze restituirea unei sume care, de fapt, era nedatorată; că apelantul-pârât putea, la momentul încheierii contractului, să stipuleze că suma garantată ar reprezenta datoria vreunuia dintre asociații nou intrați în societate sau a amândurora, dacă această împrejurare ar fi corespuns realității la respectivul moment; că, deși nulitatea absolută și constatarea acesteia rămân imprescriptibile, restabilirea situației anterioare este supusă, într-adevăr, termenului general de prescripție, ce începe să curgă de la momentul înlăturării actului constatat nul absolut; că în ce privește restituirea sumelor

achitate de reclamantă având ca temei contractul a cărui nulitate absolută a fost constatată, principiul *restitutio in integrum* își cunoaște consacrarea în materie, iar eventuala prescriptibilitate ar trebui să se raporteze la momentul constatării nulității absolute a actului ce în mod subsecvent atrage restituirea prestațiilor realizate în baza actului constatat nul, astfel că nu se poate pune problema incidenței prescripției extinctive nici cu privire la sumele ce i-au fost restituite; că în ce privește invocarea în cuprinsul apelului a faptului că prin plățile efectuate s-ar fi confirmat contractul de ipotecă și că acest aspect ar conduce la acoperirea viciului care a determinat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, de fapt, nulitățile absolute nu pot fi acoperite, iar lipsa cauzei nu poate fi suplinită prin efectuarea unor plăți în virtutea unei convenții valabile și sub amenințarea unei executări silite a activului cel mai important deținut în patrimoniu de reclamantă.

Apelantul-pârât W.R. a formulat concluzii scrise (...). Apelantul reiterează o serie aspecte din motivele de apel, arătând totodată, în esență, că hotărârea atacată contravine principiilor de drept din ramura obligațiilor; că respectivul contract de ipotecă autentificat sub nr. 5x este perfect valabil și a fost executat în parte prin plăți succesive, iar termenul în care se putea invoca nulitatea relativă este prescris, de nulitate absolută neputând fi vorba; că principiul specializării ipotecii este respectat atunci când este specificată creanța garantată și suma pentru care se ia inscripție (specializarea precisă a sumei garantate prin ipotecă), invocând și art. 948 și art. 966 C.civ. 1864; că față de interogatoriul luat reclamantei la termenul din 31.05.2007, renunțarea făcută anterior semnării contractului de ipotecă se referă la aspecte legate de cuantumul cu care, în calitate de fost asociat, a participat la înființarea societății mixte și la care a înțeles să renunțe în momentul în care i se garanta plata celor 500.000 euro, motiv pentru care a fost autentificat contractul de ipotecă. (...)

Analizând actele și lucrările dosarului, în baza art. 294 și urm. CPC 1865, în limite investirii, în raport de motivele invocate de către apelantul-pârât și de apărările intimei, curtea a constatat următoarele:

Din lecturarea motivelor de apel, s-a reținut faptul că, deși litigiul a fost început sub reglementarea Codului de procedură civilă din 1865, la data de 26.11.2006, apărările invocate în cuprinsul susținerii căii de atac formulate de pârât sunt raportate la dispozițiile noilor reglementări procedurale, fiind expres menționată incidența dispozițiilor art. 476 NCPC. De altfel, și în privința apărărilor pe fond sunt invocate dispoziții din noul Cod civil, deși nu sunt aplicabile speței.

În expunerea nemulțumirilor avute cu privire la soluția pronunțată pe fond, apelantul invocă întemeierea soluției pe unele aspecte de fapt și de drept, de către prima instanță, străine de natura pricinii. Curtea a constatat că dezlegarea dată prin sentința criticată este legală și temeinică.

Cu privire la fondul cauzei: din actele existente la dosarul cauzei și din ansamblul probator administrat de prima instanță, rezultă, cum, de altfel, în mod corect s-a apreciat la fond, că părțile semnatare ale contractului au prevăzut că se garantează cu acest contract de ipotecă, plata drepturilor bănești în sumă de 150.000 euro convenite lui W.R. pe care A.B. SRL le are față de acesta. Cu toate acestea, din concluziile expertizei contabile nu rezultă faptul că reclamanta A.B. SRL ar avea

vreo datorie de 150.000 euro față de fostul asociat, pârâtul W.R. Mai mult, la data de 13.04.2005, data încheierii contractului de ipotecă, reclamanta înregistra datorii către pârât în sumă totală de 89.396,13 euro și 10.000 dolari SUA, la care acesta a renunțat prin contactul de cesiune a părților sociale autentificat sub nr. 5x/13.04.2005 de BNP A.A.C. (sume ce ar reprezenta datoria vizată în contractul de ipotecă, în cuantum de 150.000 euro).

S-a solicitat și s-a reținut că acest contract de ipotecă este unul nul absolut, nefiind întrunite aspectele implicite condiției dublei specializări a ipotecii: anume imobilul ipotecat și suma garantată, mai exact suma garantată nu are o cauză reală. În plus, specificul contractului de ipotecă, de a fi accesoriu și de a garanta o convenție principală – inexistentă, nu se regăsește, de asemenea, în prezenta speță.

Cu toate că suma pretinsă de a fi restituită și garantată de către reclamantă, pârâtului, pare a fi o creanță a pârâtului W.R., din probele dosarului rezultă că, în fapt, ar putea avea la origine o anterioară, eventuală datorie a numiților V.O.G. și V.L.N. Cum însă nu se poate pune semnul echivalenței între patrimoniul social al societății și cel al asociațiilor, nici nu se poate garanta cu sume ale societății datorii aparținând asociațiilor. Totodată, confuzia de patrimonii pe care tinde să o realizeze contractul de ipotecă, din cauza destinației diferite a bunurilor ce aparțin acestei entități, nu poate fi permisă. Orice bun al unei societăți are ca scop funcționarea și garantarea creditelor sociale și nicidecum nu poate servi folosului strict personal al asociațiilor ori al intereselor particulare ale acestora din urmă.

De altfel, în răspunsul la interogatoriu, pârâtul W.R. a răspuns la întrebările nr. 3 și 5 că nu a împrumutat A.B. SRL cu nicio sumă de bani, iar suma de 150.000 euro pentru care s-a încheiat ipoteca este un rest din prețul de 500.00 euro pentru cele 75% din părțile sociale pe care pârâtul le deținea la societatea-reclamantă și pe care le-a înstrăinat celor doi soți, V.O.G. și V.L.N. De asemenea, pârâtul W.R. a depus la dosar fond, precizări detaliate din care rezultă aspecte similare celor din răspunsurile la interogatoriu.

Rezultă astfel, cu claritate, faptul că ipoteca nu are la bază garantarea unei convenții încheiate de apelantul-pârât cu societatea-reclamantă, astfel încât tendința de a crea impresia că prima instanță a fost în eroare când a admis acțiunea și schimbarea declarațiilor procesuale nu poate conduce la admiterea căii de atac promovate.

Cu privire la greșita soluționare a cauzei pe fond: apelantul susține că instanța de fond trebuia să rețină incidența prescripției dreptului la acțiune. Excepția prescripției dreptului la acțiune este incidentă, din perspectiva apelantului, deoarece în cauză ar fi reținută o nulitate relativă, și nu una absolută, așa cum în mod eronat ar fi apreciat atât reclamanta, cât și prima instanță. La fond însă nu s-a dat eficiență unei nulități numai din perspectiva strictă a interesului protejat care, în speță ar fi, în opinia apelantului, unul particular, fapt ce ar atrage o nulitate relativă și, deci, prescripțibilă. Sentința prezintă motivele de reținere a incidenței nulității absolute, raportat la absența oricărei cauze a contractului de ipotecă, prin raportare la dispozițiile art. 966 C.civ. 1864, care stipulează că obligația fără cauză sau fondată pe o cauză falsă, sau nelicită, nu poate avea niciun efect, și ale art. 993 C.civ. 1864 referitoare la restituire, în care se dispune că acela care, din eroare, crezându-se debitor, a plătit o datorie, are drept de repetițiune în contra creditorului.



Astfel, greșit apelantul și-a raportat poziția procesuală la împrejurarea că actul încheiat ar fi fost invalidat de către prima instanță ca urmare a constatării incidenței unui caz de nulitate relativă (viciu de consimțământ), și nu ca urmare a constatării nulității absolute a contractului de ipotecă autentificat sub nr. 5x/13.04.2005, pentru lipsa cauzei. Așa cum deja s-a menționat, nu este aplicabilă cauzei norma cuprinsă în noul Cod civil, care oricum stipulează faptul că nulitatea absolută rămâne imprescriptibilă, iar încercarea de transformare a lipsei evidente a cauzei într-un viciu de consimțământ apare ca o interpretare lipsită de relevanță.

Față de cele mai sus expuse, concluzionând, se apreciază că motivarea instanței de fond relevă că nulitatea absolută a contractului de ipotecă supus analizării a survenit ca urmare a constatării lipsei cauzei care să fi stat la baza acestuia, deoarece pârâtul cunoștea că reclamanta nu înregistra nicio datorie față de acesta la momentul încheierii contractului de ipotecă.

Invocarea unei pretinse incidențe a instituției prescripției dreptului la acțiune, nu face decât să întărească împrejurarea că acesta recunoaște că prin poziția deținută a determinat reclamanta să încheie contractul de ipotecă fără o cauză reală. Într-adevăr, deși nulitatea absolută și constatarea acesteia rămân imprescriptibile, restabilirea situației anterioare este supusă termenului general de prescripție, ce începe să curgă de la momentul înlăturării actului constatat nul absolut. În ceea ce privește restituirea sumelor achitate de reclamantă, având ca temei contractul a cărui nulitate absolută a fost constatată, principiul *restitutio in integrum* își cunoaște consacarea în materie, iar eventuala prescriptibilitate ar trebui să se raporteze la momentul constatării nulității absolute a actului ce în mod subsequent atrage restituirea prestațiilor realizate în baza actului constatat nul, astfel că nu se poate pune problema incidenței prescripției extinctive nici cu privire la sumele ce i-au fost restituite. Iar referitor la invocarea în cuprinsul apelului a faptului că prin plățile efectuate s-ar fi confirmat contractul de ipotecă și că acest aspect ar conduce la acoperirea viciului care a determinat constatarea nulității absolute a contractului de ipotecă, de fapt, nulitățile absolute nu pot fi acoperite, iar lipsa cauzei nu poate fi suplinită prin efectuarea unor plăți în virtutea unei convenții valabile și sub amenințarea unei executări silite a activului cel mai important deținut în patrimoniu de reclamantă.

Intimata-reclamantă a mai susținut, în apărare, aspecte considerate pertinente de instanță și faptul că modul de reglementare a împrumuturilor în raport cu termenele de prescripție în condițiile în care, în convențiile dintre părți, nu erau stipulate termene de restituire a sumelor împrumutate, potrivit art. 1584 și art. 1585 C.civ. 1864, dispoziții în vigoare la momentul nașterii raportului juridic dintre părți, împrumutatul este dator să restituie lucrurile împrumutate în aceeași calitate și cantitate și la timpul stipulat, și dacă acesta nu s-a determinat, urmează ca restituirea să se facă pentru fiecare împrumut, potrivit art. 3 din Decretul nr. 167/1958, în termen de 3 ani de la data acordării fiecărui împrumut.

Or, stabilindu-se faptul că reclamanta nu putea semna în mod valabil un contract de ipotecă pentru datorii care nu-i aparțineau și că, așa cum s-a dovedit, contractul este lipsit de cauză, nu se poate pune problema nici din perspectiva datelor de la care ar curge un termen de prescripție al sumelor, fiind anulat în integralitate actul.

Pentru aceste considerente, în baza art. 296 CPC 1865, curtea a respins ca neîntemeiat apelul.

**NOTĂ.** Deși dispozițiile legale avute în vedere de cele două instanțe aparțin Codului civil din 1864, raționamentul expus în ceea ce privește validitatea contractului de ipotecă rămâne perfect valabil și sub imperiul actualului Cod civil (art. 1236, art. 2372). Însă, în reglementarea actuală, potrivit art. 1238 alin. (1) NCC, lipsa cauzei atrage anulabilitatea contractului, așadar, este sancționată cu nulitatea relativă, iar nu cu nulitatea absolută, așa cum se întâmpla în reglementarea anterioară. Prin urmare, și dreptul la acțiunea având ca obiect invocarea nulității relative va fi prescriptibil, termenul de prescripție de 3 ani începând să curgă de la momentul la care cel îndreptățit a cunoscut cauza anulării, însă nu mai târziu de împlinirea a 18 luni din ziua încheierii actului juridic [art. 2529 alin. (1) lit. c) NCC].

Observăm că, în speța prezentată, nulitatea nu a fost determinată propriu-zis de nerespectarea principiului specializării ipotecii, ci de o falsă specializare a acesteia; formal, ipoteca era specializată în ceea ce privește creanța garantată, dar această garanție nu era una veridică, nu viza creanța indicată în contractul de ipotecă, asociată persoanei debitorului garant, ci, în realitate, suma garantată corespundea unei alte creanțe, față de un alt debitor. Dacă sub imperiul Codului civil din 1864, atât nespecializarea ipotecii, cât și lipsa cauzei erau sancționate cu nulitatea absolută a actului, în actuala reglementare stabilirea clară a cauzei nevalabilității contractului de ipotecă (nespecializarea ipotecii sau lipsa cauzei) prezintă importanță din punctul de vedere al caracterului nulității incidente, care va fi absolută în situația nespecializării ipotecii și relativă în situația lipsei cauzei (chiar în speța analizată s-a discutat aspectul prescripției extinctive, rezultatul analizei acestuia putând fi diferit în funcție de caracterul nulității ce operează). Apreciem că, deși lipsa cauzei radiază și asupra specializării ipotecii în ceea ce privește creanța garantată, ceea ce primează este lipsa cauzei, care este sursa primară a nevalabilității contractului de ipotecă.

#### **41. Nulitate absolută invocată pentru încheierea ulterioară a unui al doilea contract de arendare având ca obiect același teren ce fusese anterior arendat reclamantului. Calitate procesuală pasivă**

NCC, art. 1246, art. 1247, art. 1250, art. 1254

**Faptul că părătul, cu încălcarea obligațiilor inserate în contractul de arendare, a încheiat un nou contract de arendare cu privire la aceeași suprafață de teren, nu atrage nulitatea contractului subsecvent, ci doar dreptul reclamantului de a obține despăgubiri întemeiate pe răspunderea contractuală, în temeiul art. 1270 NCC.**

*Jud. Pașcani, sent. civ. nr. 1051 din 06.06.2016, definitivă prin respingerea apelului, nepublicată*

Prin cererea adresată Judecătoriei Pașcani și înregistrată sub nr. xxxx/866/2014, reclamantul C.G. a solicitat ca în contradictoriu cu părății: C.G., C.L., C.E., S.M. și