

PROCES VERBAL
Sesiune
30.07.1999

**PROTOCOL
INCHEIAT ASTAZI 31.07.1999**

Părtile:

S.C. JUPITER S.A. Mangalia , înregistrată la Registrul Comerțului nr. J13/629/1991, Cod Fiscal R2423406, Cont. 303231601 BCR Mangalia, reprezentat prin ing. Stamate Viorel - Director General și Străeriu Aurelia-Contabil Șef.

- Si

S.C. ZODIAC 2000 S.A. Jupiter - Mangalia înregistrată la Registrul Comerțului J 13/1378/1000 Cod Fiscal R11015886 Cont. 2511009760113116 reprezentată prin Balcan Nicoleta - Director General (Hot. A.G.A. din 20.07.1999 și adresa 224/4841/28.07.1999 a F.P.S. Constanta).

În temeiul Hotărârii Comitetului Director Nr.20/18.02.1999 al F.P.S. Bucuresti F.P.S. Bucuresti a aprobat divizarea parțială a S.C. JUPITER și constituirea S.C. ZODIAC 2000 S.A. și S.C. OLIMPIC 2000 S.A.

În vederea predării-primirii activelor aferente S.C. ZODIAC 2000 S.A. se stabilesc următoarele:

Art.1. Urmare a divizării , S.C.Jupiter S.A. transmite din capitalul său social societății divizate S.C.Zodiace 2000 S.A. un capital social în valoare de 4.789.425 mii lei împărțit în 191.577 acțiuni nominative în valoare de 25.000 lei fiecare din care :

- 2.490.025 mii lei , reprezentând 99.601 acțiuni (51,99%) pentru F.P.S.
- 2.177.750 mii lei , reprezentând 87.110 acțiuni (45,47%) pentru SIF
- 121.650 mii lei , reprezentând 4.866 ACTIUNI (2,54%) pentru PPM

Mentionăm că patrimoniul este reevaluat la HG 500/1994.

Art.2. S.C.Jupiter S.A. preda S.C. ZODIAC 2000 S.A. activul și pasivul în baza datelor din bilanțul contabil încheiat la 31.12.1998 , actualizat la 31.07.1999 conform anexei .

Eventualele diferite rezultate după semnarea prezentului protocol neevidențiate în prezentul protocol , vor fi soluționate până la 31.12.1999

În caz contrar, S.C. JUPITER S.A. va suporta toate aceste diferite.

Art.3. Terenul aferent S.C.Zodiac 2000 S.A. se va transmite din proprietatea S.C. Jupiter S.A. în proprietatea S.C.Zodiac 2000 S.A. în suprafața de 28.708,68 mp conform schitelor – anexa nr.1. Anexa nr.2 contine certificatul de atestare a dreptului de proprietate.

Mentionăm că valoarea terenului a fost evaluată conform HG 500/1994 și introdusă în capitalul social.

Art.4. Activele și terenul preluate de S.C.Zodiac 2000 S.A. sunt libere de orice sarcini și nu există asupra lor contracte de inscripție ipotecară.

Art.5. Situația patrimoniului predat de S.C.Jupiter S.A. către S.C.Zodiac 2000 S.A. este conform listelor de inventariere a mijloacelor fixe după cum urmează:

- Mijloace fixe în valoare de 3.679.814.000 lei conform bilanțului de divizare – anexa nr.5.

Mijloacele fixe și obiectele de inventar care îndeplinesc condițiile de casare se vor descarca din gestiunea S.C. JUPITER S.A. și deci nu sunt transferabile.

Art.6. Cheltuielile preluate de S.C.Zodiac 2000 S.A. sunt:

- cheltuielile de înființare în valoare de 8.036.402 lei conform anexei nr.3
- taxe pe clădiri și teren aferente S.C.Zodiac 2000 S.A. pe 5 luni conform anexei nr.4 în valoare de 21.737.737, respectiv 11.616.900 lei

Art.7. Contractele aferente activelor S.C.Zodiac 2000 S.A. vor fi preluate în copie în totalitate pe bază de proces verbal anexat

S.C.Zodiac 2000 S.A. se obligă să respecte contractele încheiate astfel:

1. Contractele ce se vor derula începând cu data de 01.08.1999 se vor încasa direct în contul S.C.Zodiac 2000 S.A. nr. 251100926011316 deschis la B.R.D. Mangalia conform facturării.

2. Pentru contractele în curs de derulare la data de 01.08.1999 se va proceda astfel: pentru perioada până la 01.08.1999 încasarea se va face de către S.C.Jupiter S.A. iar pentru perioada de după 01.08.1999 încasarea se va face de către S.C. Zodiac 2000 S.A. conform facturilor emise de aceasta

Art.8. Personalul se preia cu contract de muncă conform deciziilor de transfer conform anexei nr.6

Art.9. Activele sunt preluate în conformitate cu procesele verbale de predare - primire anexate în care sunt menționate gradele de deteriorare.

Art.10. S.C.Zodiac 2000 S.A. va încheia contract cu S.C.Jupiter S.A. pentru furnizarea energiei electrice, agent termic, apă reziduală, potabilă și telefoane.

Delimitarea se va face pe baza proceselor verbale de citire a contoarelor și apometrelor din dotare.

Art.11. Toate documentele și autorizațiile necesare funcționării sunt predate în original pentru unitățile aferente S.C.Zodiac 2000 S.A.

Art.12. Prezentul protocol a fost încheiat în 4 exemplare, câte două pentru fiecare parte, contine un număr de 3 pagini și anexele numerotate de la 1 la 6 care fac parte integrantă din prezentul protocol.

Din prezentul protocol face parte si Actul Additional (2 pagini) potrivit
Hotararii Consiliului de Administratie al S.C. ZODIAC 2000 S.A. (din
23.10.1999) referitor la obiectiunile ridicate de Comisia de Cenzori la aceeaasi
societati privind mijloacele fixe din bilantul de divizare nr 154/23.10.1999.
Protocolul s-a semnat azi 28.10.1999 in patru exemplare.

PREDATOR
S.C. JUPITER S.A.

Director General
Ing. Stamate Viorel

CONTABIL SEF
Strajeru Aurelia

CONSILIER
Dragostin Vasile

PRIMITOR
S.C. ZODIAC 2000 S.A.

Prezidinte C.A.
Ing. Balcan Nicoleta

Membru C.A.
Ec. Bãrbieru Lenuta

Membru C.A.
Ec. Coman Pena

Cenzori :

Ec. Vasilache Doina

Ec. Buraiana Eugenia

Ec. Iliescu Diana



S.C. JUPITER S.A.
C.P. TRANDAFIRUL
J 13/629/1991

R 2423406

NR. 488 / 09.06.2000

S.C. ZODIAC 2000 S.A.

NR. 271 / 27.06.2000

ACT ADITIOINAL

NR. 4 / 09.06.2000

LA PROTOCOLUL DE DIVIZARE

nr. 5895 / 31.07.1999

Incheiat intre:

1. S.C. JUPITER S.A., cu sediul in Statiunea Jupiter, Mangalia, Jud. Constanta, reprezentata legal prin D-l Ing. VIOREL STAMATE, in calitate de Administrator Unic si
 2. S.C. ZODIAC 2000 S.A., cu sediul in Statiunea Jupiter, Jud. Constanta, reprezentata legal prin Administrator Unic, D-na NICOLETA BALCAN
- de comun acord si in baza aprobarii A.G.A. S.C. JUPITER S.A. din 31.03.2000 si S.C. ZODIAC 2000 S.A. din 30 iunie 2000 s-au convenit urmatoarele:

I. Conform Protocolului de Divizare din 31.07.1999 la suprafata de 28.708,68 mp in valoare de 1.109.611.210 lei, se adauga suprafata de 2.137 mp in valoare de 82.597.000 lei aferent panourilor solare parcare Zodiac, reprezentand compensare intre mijloacele fixe de utilitate generala (rețele termice, priză apă de mare, stație pompare apă menajeră)

Total suprafata 30.845,68 mp.

Total valoare 1.192.208.210 lei

II. Compensarea nu influenteaza capitalul social nici uneia dintre societati

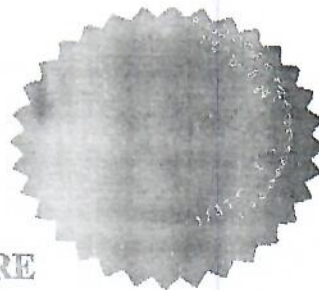
Incheiat astazi, 9.06.2000, in patru exemplare, cate doua pentru fiecare parte

S.C. JUPITER S.A.

S.C. ZODIAC 2000 S.A.

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

OPERATI



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între:

- **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, persoana juridică română, cu sediul în Jupiter, Restaurant "Zodiac", Mun. Mangalia, Judet Constanta, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J13/1378/1999, Cod Unic de înregistrare 11915386, atribut fiscal R, reprezentată de domnul **FILIPESCU ION**, cetățean român, domiciliat în Navodari, Str. Gradinilor nr.16, Judet Constanta, posesor al CI seria KT nr.516759 eliberată de Politia Navodari la data de 16.08.2005, CNP 1681215135051, în baza procurii speciale autentificată sub nr.1364 din 23.10.2009 de notar public Bratu Daniel - Dumitru, cu sediul în Constanta, Judet Constanta, în calitate de vânzătoare și

- **HANAFI ABDELKHALEK**, cetățean român, casătorit, născut la data de 26.04.1955 în Algeria, M'Sirda, fiul lui Abdchmoumene și Zohra, domiciliat în Mun. București, Bld. Ceahlăul nr.9, bl.38, sc.1, et.5, ap.35, sector 6, posesor al CI seria RX nr.256370 eliberată de Sectia 20 Politie la data de 24.01.2005, cod numeric personal 1550426400806, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții:

Subscrisa **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, prin mandatar, în baza AGEA nr.2/06.10.2009, vând d-lui **HANAFI ABDELKHALEK**, dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Stațiunea Jupiter, Restaurant Zodiac din Mun. Mangalia, Jud. Constanta, compus din teren intravilan de 7.076,52 mp. și construcțiile edificate pe acesta, reprezentând CI - Restaurant Zodiac - în suprafața de 3.139,80 mp., C2 - anexa magazie - în suprafața de 97,50 mp., anexa pct. trafo - în suprafața de 62,67 mp., anexa magazie - în suprafața de 42,67 mp și terasa acoperită - în suprafața de 99,53 mp, în suprafața construită de 3.442,17 mp., identificat cu nr. cadastral 17 cod 4.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat în Cartea Funciară nr.18679 a localității Mangalia, Judet Constanta, conform încheierii nr.18025 din data de 28.10.2009, dată în dosarul nr.18025 din data de 15.10.2009 emisă de OCPI Constanta - BCPI Mangalia.

Subscrisa **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, prin mandatar, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate seria M08 nr.0520/28.11.1996 emis de Ministerul Turismului, a Protocolului nr.5895 din 31.07.1999 încheiat între SC Jupiter SA și SC Zodiac 2000 SA Jupiter - Mangalia completat cu Actul Adicional nr.8 din data de 09.06.2000, actului constitutiv autentificat sub nr.2629/23.06.1999 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul în Mangalia, Judet Constanta, bilanțului de divizare din data de 31.12.1998 emis de Jupiter SA, listei de inventar din data de 31.07.1999 emis de S.C. ZODIAC 2000 S.A. și proiectului de divizare autentificat sub nr.1253/01.04.1999 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul în Mangalia, Judet Constanta.

Subscrisa **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, prin mandatar, în calitate de vânzătoare, declar că obiectul vânzării pe care îl înstrăinez prin actul de față este liber de sarcini și servituți, nu face obiectul vreunui litigiu, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, eu vânzătoarea, garantând pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil. Pentru prezenta vânzare s-a emis extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.7364 din 04.05.2010 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta - BCPI Mangalia, cumpărătorul declarând că înțelege să dobândească în aceste condiții.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi de către societatea vânzătoare, așa cum rezultă și din Certificatul de Atestare Fiscală nr.68833 din 04.05.2010 eliberat de Primaria Mun. Mangalia - Directia Generala Economica, Judet Constanta, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului.

Transmisiunea proprietății, a posesiei și folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o formalitate.

Prețul total al vânzării este de 205.000 lei (douasutezecincimilei), inclusiv TVA, pe care urmeaza sa-l primesc în termen de 1 (un) an de la data autentificării prezentului înscris, respectiv pana la data de 04.05.2011.

Pentru garantarea primirii prețului, eu, societatea vânzătoare, prin mandatar, declar ca renunț în mod expres la înscrierea în Cartea Funciara a privilegiului vânzătorului prevăzut de art. 1737 pct. 1 Cod Civil.

De asemenea în cazul neachitării pretului până cel mai târziu la data de 04.05.2011, aceasta va atrage rezoluțiunea contractului, *de jure*, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără nici o altă formalitate prealabilă (pact comisoriu de grad IV), urmând ca toate sumele de bani achitate până la data rezilierii să fie reținute de către vânzătoare cu titlu de daune interese.

Eu, HANAFI ABDELKHALEK, am cumpărat de la subscrișa S.C. ZODIAC 2000 S.A., prin mandatar, dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Stațiunea Jupiter, Restaurant Zodiac din Mun. Mangalia, Jud. Constanta, compus din teren intravilan în suprafața de 7.076,52 mp. și construcțiile edificate pe acesta, reprezentând C1 - Restaurant Zodiac - în suprafața de 3.139,80 mp, C2 - anexa magazin - în suprafața de 97,50 mp., anexa pct. trafo - în suprafața de 62,67 mp., anexa magazie - în suprafața de 42,67 mp și terasa acoperită - în suprafața de 99,53 mp, în suprafața construită de 3.442,17 mp., identificat cu nr. cadastral 17 cod 4, urmează să achit pretul total al vânzării, în modalitatea mai sus arătată și mă declar de acord cu prezentul contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.254 alin.5 și art. 294 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal și ne obligăm ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act să ne prezentăm la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul în vederea depunerii declarației fiscale, precum și stabilirii grilei de impozitare asupra bunului achiziționat ce urmează procedura impozitării.

Înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorului la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Carte Funciară, cu îndeplinirea formalităților legale prevăzute de Legea nr.7/1996 privind Cadastul Funciar și Publicitatea Imobiliară, se face, potrivit legii de biroul notarial.

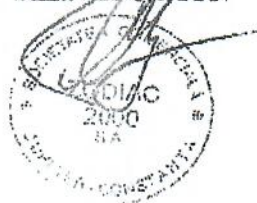
Noi, părțile contractante am luat cunoștință de prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul Fiscal, modificată și completată prin Legea nr.343/2006 privind stabilirea impozitului aferent venitului din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, de dispozițiile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală.

Eu, cumpărătorul declar ca mi s-au adus la cunoștința prevederile art.30 din Codul Familiei, cu privire la comunitatea de bunuri între soți.

Actele care au stat la baza contractului de vânzare-cumpărare sunt: Certificatul de Atestare a Dreptului de Proprietate seria M08 nr.0528/28.11.1996 emis de Ministerul Turismului, Protocolul nr.3895 din 31.07.1999 încheiat între SC Jupiter SA și SC Zodiac 2000 SA Jupiter - Mangalia, Actul Adicional nr. 8 din data de 09.06.2000, actul constitutiv autentificat sub nr.2629/23.06.1999 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul în Mangalia, Judet Constanta, bilantul de divizare din data de 31.12.1998 emis de Jupiter SA, lista de inventar din data de 31.07.1999 emis de S.C. ZODIAC 2000 S.A., proiectul de divizare autentificat sub nr.1253/01.04.1999 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul în Mangalia, Judet Constanta, Certificatul de Atestare Fiscală nr.83970 din 03.11.2009 eliberat de Primaria Mun. Mangalia, Judet Constanta, extrasul de carte funciara pentru autentificare nr.7364 din 04.05.2010 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta - BCPI Mangalia, documentația cadastrală, acte de identitate.

Redactat de avocat Mihai Cătălina și procesat la Biroul Notarial Public "AD SOLEMNITATEM", în 7 (sapte) exemplare, din care 5 (cinci) exemplare au fost înmânate părților, azi data autentificării, 1 (unu) exemplar se va trimite la ANCFI - OCPI Constanta - BCPI Mangalia și 1 (un) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOARE,
S.C. ZODIAC 2000 S.A.
prin mandatar
FILIPESCU ION



CUMPĂRĂTOR,
HANAFI ABDELKHALEK

Redactor act
Avocat Mihai Cătălina



ROMANIA

SOCIETATEA CIVILA "AD SOLEMNITATEM" BIROU NOTARIAL

Sediul Bucuresti, str. Buzesti nr.63-69, bl. A3, sc.1, et.1, ap.1, sectorul 1

Nr. de înreg. în Reg. Evid. Prel. de Date cu Caracter Personal: 1067

Telefon 021/310.19.50; Fax 021/316.89.37

e-mail: cristinacostache@biroulnotarial.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.765

Anul 2010, luna mai, ziua 04

În fața mea, **COSTACHE OANA-CRISTINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- **FILIPESCU ION**, cetățean român, domiciliat în Navodari, Str. Grădinilor nr.16, Județ Constanța, posesor al CI seria KT nr.516759 eliberată de Poliția Navodari la data de 16.08.2005, CNP 1681215135051, în calitate de mandatar al S.C. ZODIAC 2000 S.A., persoana juridică română, cu sediul în Jupiter, Restaurant "Zodiac", Mun. Mangalia, Județ Constanța, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/1378/1999, Cod Unic de Înregistrare 11915386, atribut fiscal R, în baza procurii speciale autentificată sub nr.1364 din 23.10.2009 de notar public Bratu Daniel - Dumitru, cu sediul în Constanța, Județ Constanța,

- **HANAFI ABDELKHALEK**, cetățean român, născut la data de 26.04.1955 în Algeria, M'Sirda, fiul lui Abdelmoumene și Zohra, domiciliat în Mun. București, Bld. Ceahlăul nr.9, bl.38, sc.1, et.5, ap.35, sector 6, identificat cu CI seria RX nr.256370 eliberată de Secția 20 Poliție la data de 24.01.2005, cod numeric personal 1550426400806, în nume propriu,

- **MIHAI CĂTĂLINA**, cetățeană română, născută la data de 09.06.1976 în Mun. București, domiciliată în Mun. București, Bld. Unirii nr.64, bl.K4, sc.3, et.5, ap.80, sector 3, identificată cu CI seria RT nr.709105 eliberată de SPCEP S3 biroul nr.2 la data de 07.01.2010, cod numeric personal 2760609131272, în calitate de redactor act, care după ce au citit actul au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris,

În temeiul art.8. lit.b, din Legea 36/1995,

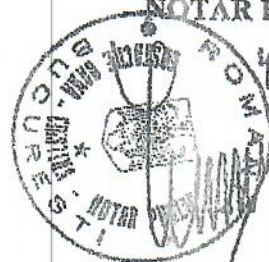
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Scutit de impozitul pe venit din transferul proprietăților imobiliare prevăzut de art.77 indice 1 din Codul Fiscal.

S-a perceput tarif de publicitate imobiliară în sumă de 1.442 lei (pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cod 2.3.2) cu chitanță nr.0703297/2010

S-a perceput onorariul redus de 6.244 lei + 1.186,36 lei TVA achitați cu OP/2010

NOTAR PUBLIC,



OPERA

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între:

- S.C. ZODIAC 2000 S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Jupiter, Restaurant "Zodiac", Mun. Mangalia, Judet Constanta, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/1378/1999, Cod Unic de Înregistrare 11915386, atribut fiscal R, reprezentată de domnul **FILIPESCU ION, cetățean român**, domiciliat în Navodari, Str. Gradinilor nr.16, Judet Constanta, posesor al CI seria KT nr.516759 eliberată de Politia Navodari la data de 16.08.2005, CNP 1681215135051, în baza procurii speciale autentificata sub nr.1364 din 23.10.2009 de notar public Bratu Daniel - Dumitru, cu sediul in Constanta, Judet Constanta, **in calitate de vânzătoare** si

- **HANAFI ABDELKHALEK, cetățean român, casatorit**, născut la data de 26.04.1955 în Algeria, M'Sirda, fiul lui Abdelmoumene si Zohra, domiciliat în Mun. București, Bld. Ceahlaul nr.9, bl.38, sc.1, et.5, ap.35, sector 6, posesor al CI seria RX nr.256370 eliberata de Sectia 20 Politie la data de 24.01.2005, cod numeric personal 1550426400806, **în calitate de cumpărător, pe de altă parte**, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții:

Subscrisa S.C. ZODIAC 2000 S.A., prin mandatar, in baza AGEA nr.2/06.10.2009, vând d-lui **HANAFI ABDELKHALEK**, dreptul de proprietate asupra urmatoarelor bunuri imobile:

a) **teren intravilan in suprafata de 11.723,90 mp, situat in Statiunea Jupiter, Mun. Mangalia, Judet Constanta, Sat Vacanta Zodiac (casuta Vacanta Varsator si Pesti), identificat cadastral sub nr.18**, inregistrat la OJCGC Constanta sub nr.20940/22.10.2001.

Pe acest teren au fost amplasate casutele de vacanta: C1 in suprafata construita la sol de 36,71 mp, C2 in suprafata construita la sol de 86,02 mp, C3 in suprafata construita la sol de 89,23 mp si C4 in suprafata construita la sol de 89,35 mp, care ulterior au fost demolate.

Dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat în **Cartea Funciară nr.18677** a localității Mangalia, Judet Constanta, conform încheierii nr.18022 din data de 27.10.2009, dată în dosarul nr.18022 din data de 15.10.2009 emisă de OCPI Constanta – BCPI Mangalia.

b) **teren intravilan in suprafata de 3.349,74 mp, situat in Statiunea Jupiter, Mun. Mangalia, Judet Constanta – denumit parcare Zodiac cu panouri solare (Sat de vacanta ZODIAC), identificat cadastral sub nr.19**, inregistrat la OJCGC Constanta sub nr.20941/22.10.2001.

Parcarea panouri solare mai sus mentionata a fost desfiintata conform Autorizatiei de desfiintare nr.368/23.11.2004 si receptionata conform Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.40826 / 03.12.2004, eliberate de Primaria Mun. Mangalia, Judet Constanta.

Dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat în **Cartea Funciară nr.18671** a localității Mangalia, Judet Constanta, conform încheierii nr.18024 din data de 27.10.2009, dată în dosarul nr.18024 din data de 15.10.2009 emisă de OCPI Constanta – BCPI Mangalia.

c) **teren intravilan in suprafata de 3.000 mp, situat in Statiunea Olimp, Mun. Mangalia, Judet Constanta, identificat cadastral sub nr.38/2**, avand urmatoarele vecinatati: la Nord: SC Elima Com SRL, la Est: domeniu public, la Sud: Prop. Stan Ioana Cristina, la Vest: domeniu privat Consiliul Local Mangalia.

Dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat în **Cartea Funciară nr.3115 N** a localității Mangalia, Judet Constanta, conform încheierii nr.1572 din data de 13.05.2003, dată în dosarul nr.1572/2003 emisă de Judecatoria Mangalia – BCF.

Subscrisa S.C. ZODIAC 2000 S.A., prin mandatar, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor ce fac obiectul prezentului înscris, astfel:

118



- terenurile intravilane in suprafata de 11.723,90 mp, avand nr. cadastral 18 si in suprafata de 3.349,74 mp, avand nr. cadastral 19 le-am dobandit in baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate seria M08 nr.0528/28.11.1996 emis de Ministerul Turismului, a Protocolului nr.5895 din 31.07.1999 incheiat intre SC Jupiter SA si SC Zodiac 2000 SA Jupiter – Mangalia completat cu Actul Additional nr. 8 din data de 09.06.2000, actului constitutiv autentificat sub nr.2629/23.06.1999 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul in Mangalia, Judet Constanta, bilantului de divizare din data de 31.12.1998 emis de Jupiter SA, listei de inventar din data de 31.07.1999 emis de S.C. ZODIAC 2000 S.A. si proiectului de divizare autentificat sub nr.1253/01.04.1999 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul in Mangalia, Judet Constanta.

Pe terenul in suprafata de 3.349,74 mp, avand nr. cadastral 19, sunt edificate si nereceptionate imobile denumite « camin cazare personal de serviciu in regim de inaltime parter » in baza autorizatiei de construire nr.132/22.03.2006 eliberata de Primaria Mun. Mangalia, Judet Constanta. Subscrisa societate vanzatoare, prin mandatar, declar ca cedez toate drepturile rezultate din autorizatia anterior mentionata, catre cumparator.

- **terenul intravilan in suprafata de 3.000 mp, cu nr. cadastral 38/2**, l-am dobandit prin cumparare, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.1269 din 21.03.2003 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul in Mangalia, Judet Constanta, de la SC BIA MARY SRL. Din acest act rezulta, ca la randul sau, SC BIA MARY SRL a dobandit prin cumparare, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.440/2003 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul in Mangalia, Judet Constanta, de la Balas-Salcoci Dragos Catalin si Balas-Salcoci Ioana Mihaela, care la randul lor l-au dobandit prin cumparare de la Pana Viorel si Pana Mirela, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.8128/2002 de notar public Cristina Budei, cu sediul in Constanta, Judet Constanta. In Cartea Funciara nr. 3115 a localitatii Mangalia a acestui teren, este notat privilegiul vanzatorului SC BIA MARY SRL, subscrisa societate vanzatoare, prin mandatar, obligandu-ma sa obtin declaratia autentificata a societatii BIA MARY SRL de radiere a acestui privilegiu.

Subscrisa **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, prin mandatar, in calitate de vanzatoare, declar pe proprie raspundere ca pe terenurile ce fac obiectul prezentului in scris, nu sunt utilitati.

Subscrisa **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, prin mandatar, in calitate de vanzatoare, declar ca obiectul vanzării pe care îl înstrăinez prin actul de față este liber de sarcini și servituți, nu face obiectul vreunui litigiu, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, cu exceptia privilegiului mai sus mentionat, eu vanzatoarea, garantand pe cumparator impotriva oricaror evictiuni totale sau partiale, conform art.1337 Cod Civil. Pentru prezenta vanzare s-au emis extrasele de carte funciara pentru autentificare nr.19310, nr.19307 si nr.19308 din 05.11.2009 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta – BCPI Mangalia, cumparatorul declarand ca înțelege să dobândească în aceste condiții.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi de către societatea vanzatoare, așa cum rezultă și din Certificatul de Atestare Fiscală nr.83970 din 03.11.2009 eliberat de Primaria Mun. Mangalia – Directia generala economica, Judet Constanta, iar de la această dată ele trec în sarcina cumparatorului.

Transmisiunea proprietății, a posesiei și folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului act, fără nici o formalitate.

Prețul total al vânzării este de 402.000 lei (patrusutedouamiilei), fara TVA, dupa cum urmeaza:

- terenul intravilan in suprafata de 11.723,90 mp, este de 63.778 lei,
- terenul intravilan in suprafata de 3.349,74 mp, este de 18.222 lei,
- terenul intravilan in suprafata de 3.000 mp, este de 320.000 lei, pret pe care urmeaza sa-l primesc de la cumparator astfel: - suma de 40.200 lei pana pe data de 26.11.2009, - restul pretului in suma de 361.800 lei in termen de 6 luni de la data semnarii prezentului in scris, dar nu mai tarziu de 05.05.2010.

Pentru garantarea primirii restului de preț, eu, societatea vanzatoare, prin mandatar, declar ca renunț în mod expres la înscrierea in Cartea Funciara a privilegiului vanzatorului prevăzut de art. 1737 pct. 1 Cod Civil.

De asemenea in cazul neachitarii pretului pana cel mai tarziu la data de 05.05.2010, aceasta va atrage rezolutiunea contractului, *de jure*, fara punere in intarziere, fara interventia instantei si fara nici o alta formalitate prealabila (pact comisoriu de grad IV), urmand ca toate sumele de bani achitate pana la data rezilierii sa fie retinute de catre vanzatoare cu titlu de daune interese.

Eu, **HANAFI ABDELKHALEK**, am cumpărat de la subscrisa **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, prin mandatar, dreptul de proprietate asupra terenului intravilan in suprafata de 11.723,90 mp, situat in Statiunea Jupiter, Mun. Mangalia, Judet Constanta, Sat Vacanta Zodiac (casuta Vacanta Varsator si Pesti), identificat cadastral sub nr.18, terenului intravilan in suprafata de 3.349,74 mp, situat in Statiunea Jupiter, Mun. Mangalia, Judet Constanta – denumit parcare Zodiac cu panouri solare (Sat de vacanta ZODIAC), identificat cadastral sub nr.19 si terenului intravilan in suprafata de 3.000 mp, situat in Statiunea Olimp, Mun. Mangalia, Judet Constanta, identificat cadastral sub nr.38/2, urmeaza sa achit pretul total al vanzarii, in modalitatea mai sus arătată și mă declar de acord cu prezentul contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.254 alin.5 și art. 294 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal și ne obligăm ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act să ne prezentăm la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul în vederea depunerii declarației fiscale, precum și stabilirii grilei de impozitare asupra bunului achiziționat ce urmează procedura impozitării.

Înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorului la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Biroul de Carte Funciară, cu îndeplinirea formalităților legale prevăzute de Legea nr.7/1996 privind Cadastrul Funciar și Publicitatea Imobiliară, se face, potrivit legii de biroul notarial.

Noi, părțile contractante am luat cunoștință de prevederile Legii nr.571/2003 privind Codul Fiscal, modificată și completată prin Legea nr.343/2006 privind stabilirea impozitului aferent venitului din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, de dispozițiile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală.

Eu, cumparatorul declar ca mi s-au adus la cunostinta prevederile art.30 din Codul Familiei, cu privire la comunitatea de bunuri intre sotii.

Acele care au stat la baza contractului de vânzare-cumpărare sunt: contractul de vânzare cumparare autentificat sub nr.1269 din 21.03.2003 de notar public Spanu Florica Elena, cu sediul in Mangalia, Judet Constanta, Certificatul de Atestare a Dreptului de Proprietate seria M08 nr.0528/28.11.1996 emis de Ministerul Turismului, protocolul nr.5898 din 31.07.1999 incheiat intre SC Jupiter SA si SC Zodiac 2000 SA Jupiter – Mangalia si actul additional la acesta nr.8 din 09.06.2001, încheierea nr.18022 din data de 27.10.2009, dată în dosarul nr.18022 din data de 15.10.2009 emisă de OCPI Constanta – BCPI Mangalia, încheierea nr.18024 din data de 27.10.2009, dată în dosarul nr.18024 din data de 15.10.2009 emisă de OCPI Constanta – BCPI Mangalia, încheierea nr.1572 din data de 13.05.2003, dată în dosarul nr.1572/2003 emisă de Judecatoria Mangalia – BCF, certificatul de Atestare Fiscală nr.83970 din 03.11.2009 eliberat de Primaria Mun. Mangalia, Judet Constanta, extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.19310, nr.19307 si nr.19308 din 05.11.2009 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta – BCPI Mangalia, documentația cadastrală, acte de identitate.

Redactat și procesat la Biroul Notarial Public “**AD SOLEMNITATEM**”, în 8 (opt) exemplare, din care 4 (patru) exemplare au fost înmânate părților, azi data autentificării, 3 (trei) exemplare se vor trimite la ANCPI – OCPI Constanta - BCPI Mangalia și 1 (un) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial.

VÂNZĂTOARE,
S.C. ZODIAC 2000 S.A.

prin mandatar
FILIPESCU ION

CUMPĂRĂTOR,
HANAFI ABDELKHALEK

117

ROMANIA

SOCIETATEA CIVILA "AD SOLEMNITATEM" BIROU NOTARIAL
Sediul Bucuresti, str. Buzesti nr.63-69, bl. A3, sc.1, et.1, ap.1, sectorul 1
Nr. de înreg. în Reg. Evid. Prel. de Date cu Caracter Personal: 1067
Telefon 021/310.19.50; Fax 021/316.89.37
e-mail: cristinacostache@biroulnotarial.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1735

Anul 2009, luna noiembrie, ziua 05

În fața mea, **COSTACHE OANA-CRISTINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- **FILIPESCU ION**, cetățean român, domiciliat în Navodari, Str. Gradinilor nr. 6, Judet Constanta, posesor al CI seria KT nr.516759 eliberată de Politia Navodari la data de 16.08.2005, CNP 1681215135051, in calitate de mandatar al **S.C. ZODIAC 2000 S.A.**, persoana juridica romana, cu sediul in Jupiter, Restaurant "Zodiac", Mun. Mangalia, Judet Constanta, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/1378/1999, Cod Unic de Înregistrare 11915386, atribut fiscal R, în baza procurii speciale autentificata sub nr.1364 din 23.10.2009 de notar public Bratu Daniel - Dumitru, cu sediul in Constanta, Judet Constanta,

- **HANAFI ABDELKHALEK**, cetățean român, născut la data de 26.04.1955 în Algeria, M'Sirda, fiul lui Abdelmoumene si Zohra, domiciliat în Mun. București, Bld. Ceahlăul nr.9, bl.38, sc.1, et.5, ap.35, sector 6, identificat cu CI seria RX nr.256370 eliberata de Sectia 20 Politie la data de 24.01.2005, cod numeric personal 1550426400806, în nume propriu, care după ce au citit actul au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele prezentului înscris, împreuna cu schita anexa ce face parte integranta din prezentul inscris.

În temeiul art.8. lit.b, din Legea 36/1995,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

Scutit de impozitul pe venit din transferul proprietăților imobiliare prevăzut de art.77 indice 1 din Codul Fiscal.

S-a perceput tarif de publicitate imobiliară (pentru terenul identificat cadastral sub nr.18) în sumă de **3.025 lei** (pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cod 2.3.2) cu chitanță nr.0641631/2009

S-a perceput tarif de publicitate imobiliară (pentru terenul identificat cadastral sub nr.19) în sumă de **864 lei** (pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cod 2.3.2) cu chitanță nr.0641632/2009

S-a perceput tarif de publicitate imobiliară (pentru terenul identificat cadastral sub nr.18/2) în sumă de **774 lei** (pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cod 2.3.2) cu chitanță nr.0641633/2009

S-a perceput onorariul de **18.085 lei + 3.436,15 lei** TVA achitați cu OP/2009

NOTAR PUBLIC,



5015/05.10.2013

Aug 7 cu
01.10.2013

01/10 2013

DOSAR NR. 4563/254/2012



ROMANIA
JUDECĂTORIA MANGALIA
SENTINȚĂ CIVILĂ NR. 931

ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 03.04.2013
PREȘEDINTE: STELIANA-GABRIELA IANCU
GREFIER: ILIE LUMINIȚA

*Recepție
sentinței,
cadrele de
Hanafi de
data sentinței
în vederea de
descrierea
după actualul
proprietar
1.05.10 2013
F. Iancu*

Pe rol se află soluționarea cauzei civile având ca obiect rezoluțiune contract formulată de reclamanta S.C. ZODIAC 2000 S.A. în contradictoriu cu pârâțul HANAFI ABDELKHALEK.

La apelul nominal făcut în ședința publică au răspuns: reprezentantul convențional al reclamantei, avocat Bucur Ana-Maria, în baza împuternicirii avocațiale seria CT nr. 0010627 din data de 06.02.2013, și pârâțul.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

Cererea este timbrată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 13500 lei potrivit chitanței nr. PMM-29-0266 din data de 29.01.2013, cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 350 lei potrivit chitanței nr. PMM-65-0084 din data de 06.03.2013 și cu timbru judiciar în valoare de 10 lei.

S-a făcut referatul cauzei, după care:

La solicitarea instanței, pârâțul se legitimează cu cartea de identitate seria RR nr. 906467.

Reprezentantul convențional al reclamantei depune la dosarul cauzei întrebările la interogatoriu.

În temeiul dispozițiilor art. 219 și urm. Cod pr. civilă, instanța procedează la administrarea probei cu interogatoriul pârâțului, răspunsurile acestuia fiind consemnate în scris și atașate la dosarul cauzei.

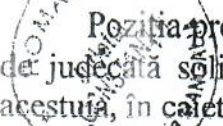
Nemaifiind cereri de soluționat sau probe de administrat, instanța constată cauza în stare de judecată și acordă cuvântul pentru dezbateri asupra fondului cauzei.

Reprezentantul convențional al reclamantei solicită instanței admiterea acțiunii astfel cum a fost formulată și precizată, în sensul de a se constata intervenită rezoluțiunea contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 765/04.05.2010 și sub nr. 1735/05.11.2009 la Societatea Civilă „Ad Solemnitatem”, pentru neplata de către pârât a diferenței din prețul vânzării.

Totodată, solicită instanței să dispună reținerea de către reclamantă a sumei de 40.200 lei ce reprezintă preț parțial al vânzării achitat de către pârât cu titlu de daune interese compensatorii pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate de către pârât.

Reprezentantul convențional al reclamantei solicită obligarea pârâțului la plata cheltuielilor de judecată privind taxa judiciară de timbru și timbru judiciar.

Pârâțul arată că este de acord cu admiterea cererii susținând că va acoperi cheltuielile de judecată în cuantumul solicitat de reclamantă, prin reprezentant convențional.

 Poziția procesuală exprimată de pârât cu privire la acoperirea cheltuielilor de judecată solicitate de reclamantă se consemnează în scris, sub semnătura acestuia, în caietul de note de ședință.

Instanța aplică dispozițiile art. 150 din Codul de procedură civilă, instanța declară închise dezbaterile și rămâne în pronunțare.

INSTANȚA

Asupra acțiunii de față, constată:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Mangalia sub nr. 4563/254/2012 la data de 14.12.2012, astfel cum a fost modificată prin cererea formulată la data de 06.03.2013, reclamanta S.C. ZODIAC 2000 S.A. l-a chemat în judecată pe pârâtul HANAFT ABDELKHALEK solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să constate intervenite rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial și să dispună repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor anterior menționate și reținerea de către reclamantă, cu titlu de daune interese, a sumei de 40.200 lei reprezentând preț parțial achitat de către pârât.

În ședința publică din 03.04.2013, cu acordul pârâtului, reclamanta și-a completat cererea de chemare în judecată și a solicitat și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată reprezentând taxa judiciară de timbru și timbrul judiciar.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că a încheiat cu pârâtul contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, contract prin care i-a transmis pârâtului dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 11723,90 mp, asupra terenului intravilan în suprafață de 3349,74 mp și asupra terenului intravilan în suprafață de 3000 mp.

Prețul terenurilor, a arătat reclamanta, a fost stabilit la suma de 402.000 lei la care se adaugă TVA , pârâtul a achitat la data de 26.11.2009 un avans de 40.200 lei iar restul sumei trebuia să fie achitată în rate până la data de 05.05.2010.

Prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, a arătat reclamanta, părțile au convenit prelungirea termenului pentru achitarea diferenței de preț până la data de 05.05.2011 însă pârâtul nu a efectuat nicio plată.

S-a mai arătat de către reclamantă faptul că a încheiat cu pârâtul și contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, contract prin care i-a transmis pârâtului dreptul de proprietate asupra Restaurantului Zodiac și asupra terenului aferent, anexă punct trafo,

magazie și terasă, imobile înscrise în cartea funciară nr. 18679 a localității Mangalia.

Prețul imobilelor, a arătat reclamanta, a fost stabilit de părți la suma de 205.000 lei, care include și TVA, și trebuia achitat de către pârât până la data de 04.05.2011, însă pârâtul, deși notificat de mai multe ori, nu și-a executat obligația contractată și nu a efectuat plata.

S-a mai arătat de către reclamantă faptul că a încercat soluționarea pe cale amiabilă a situației litigioase și l-a convocat pe pârât la conciliere prealabilă iar pârâtul și-a comunicat punctul de vedere în sensul că nu deține diferența de preț pentru imobilele cumpărate și este de acord atât cu rezoluțiunea contractelor de vânzare-cumpărare cât și cu reținerea de către reclamantă, cu titlu de daune interese, a avansului de 40.200 lei.

Reclamanta a mai arătat și faptul că în cuprinsul contractelor de vânzare-cumpărare intervenite între părți au fost inserate și pacturi comisorii de ultim grad, părțile au renunțat expres la necesitatea punerii în întârziere și sunt îndeplinite astfel condițiile prevăzute de art. 1020-1021 Cod civil pentru admiterea cererii.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 1020-1021 și art. 1367 și următoarele Cod civil.

Reclamanta a solicitat și judecarea cauzei în lipsa părților.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă judiciară de timbru și timbru judiciar.

Cereri i-au fost anexate, în copie, înscris sub semnătură privată atribuit pârâtului, notificare fără număr adresată pârâtului, contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, chitanță nr. 4665108/26.11.2009 și factura nr. 1423901/26.11.2009 emise de reclamantă.

Pârâtul, legal citat, nu a depus întâmpinare dar s-a prezentat în fața instanței de judecată la termenul stabilit la data de 03.04.2013 și a arătat că este de acord cu admiterea cererii formulate de către reclamantă, astfel cum a fost modificată și completată.

În dovedirea cererii, reclamanta a solicitat administrarea probei cu înscrisuri și a probei cu interogatoriul pârâtului, probe pe care instanța, apreciind că sunt pertinente, concludente și utile soluționării cauzei și văzând dispozițiile art. 167 Cod procedură civilă, le-a încuviințat.

Pârâtul nu a solicitat administrarea de probe în apărare.

Din oficiu, în exercitarea rolului activ reglementat de art. 129 alin.5 Cod procedură civilă, instanța a dispus din oficiu anexarea la dosar a extraselor de carte funciară privind imobilele în litigiu (f. 22,34-35).

A fost administrată în cauză proba cu interogatoriul pârâtului, răspunsurile la întrebări fiind consemnate și anexate la dosar - fila 53-54.

Din analiza materialului probator administrat în cauză, în vederea soluționării cererii formulate de către reclamantă instanța reține următoarea situație de fapt.

Între reclamanta S.C. ZODIAC 2000 S.A., în calitate de vânzătoare, și pârâtul HANAFI ABDELKHALEK, în calitate de cumpărător, a intervenit contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, contract prin care reclamanta i-a vândut pârâtului terenul intravilan în suprafață de 11723,9 mp situat în Mangalia - Stațiunea Jupiter, identificat cu număr cadastral 18, terenul intravilan în suprafață de 3349,74 mp situat în Mangalia - Stațiunea Jupiter, identificat cu număr cadastral 19 și terenul în suprafață de 3000 mp situat în Mangalia - Stațiunea Olimp, identificat cu număr cadastral 38/2.

Prețul vânzării specificat în contract a fost de 402.000 lei, la care se adaugă TVA, preț care urma a fi achitat astfel: suma de 40200 lei până la data de 26.11.2009 iar restul de 361.800 lei în termen de 6 luni de la data autentificării contractului dar nu mai târziu de 05.05.2010.

În cuprinsul contractului, părțile au stipulat și un pact comisoriu de gradul IV, potrivit căruia neachitarea prețului vânzării până cel mai târziu la data de 05.05.2010 va atrage rezoluțiunea de jure a contractului, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără vreo altă formalitate, urmând ca toate sumele de bani achitate până la data rezilierii să fie reținute de către vânzătoare cu titlu de daune interese (filele 38-41).

La data de 26.11.2009 pârâtul a achitat prima tranșă din prețul convenit cu reclamanta, respectiv suma de 40200 lei, astfel cum rezultă din chitanță nr. 4665108/26.11.2009 și factura nr. 1423901/26.11.2009 emise de reclamantă.

Prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, părțile au convenit prelungirea termenului pentru achitarea diferenței de preț în sumă de 361.800 lei până la data de 05.05.2011 (filele 42-43).

Între reclamanta S.C. ZODIAC 2000 S.A., în calitate de vânzătoare, și pârâtul HANAFI ABDELKHALEK, în calitate de cumpărător, a intervenit și contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, contract prin care reclamanta i-a vândut pârâtului terenul imobilul situat în Mangalia - Stațiunea Jupiter, Restaurant Zodiac, compus din teren în suprafață de 7076,52 mp și construcțiile edificate pe acesta, respectiv C1 – Restaurant Zodiac, C2 – Magazie, anexă punct trafo, anexă magazie și terasă acoperită, imobil identificat cu număr cadastral 17 cod 4.

Prețul vânzării specificat în contract a fost de 205.000 lei, inclusiv TVA, preț care urma a fi achitat în termen de 1 an de la data autentificării contractului, respectiv până la data de 04.05.2011.

În cuprinsul contractului anterior menționat, părțile au stipulat și un pact comisoriu de gradul IV, potrivit căruia neachitarea prețului vânzării până cel mai târziu la data de 04.05.2011 va atrage rezoluțiunea de jure a contractului, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără vreo altă formalitate,

urmând ca toate sumele de bani achitate până la data rezilierii să fie reținute de către vânzătoare cu titlu de daune interese.

Pârâtul a recunoscut atât în cuprinsul răspunsului la notificarea adresată de reclamantă cât și cu prilejul administrării probei cu interogatoriu împrejurarea că nu a achitat diferența de preț pentru terenurile cumpărate potrivit contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și nici prețul imobilului cumpărat de la reclamantă prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial.

În drept, potrivit art. 969 Cod civil din 1864, aplicabil în cauză potrivit prevederilor art. 3 din Legea nr. 71/2011, convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante.

Potrivit art. 1020 Cod civil din 1865, „condiția rezolutorie este subînțeleasă întotdeauna în contractele sinalagmatice, în caz când una dintre părți nu îndeplinește angajamentul său”.

Rezoluțiunea contractului reprezintă acea sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic care constă în desființarea retroactivă a acestuia și în repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului. Această instituție nu se bucură de o reglementare legală expresă, însă își găsește fundamentul în reciprocitatea și interdependența obligațiilor dintr-un contract sinalagmatic, în împrejurarea că fiecare dintre obligațiile reciproce este cauza juridică a celeilalte, iar neîndeplinirea culpabilă a uneia dintre obligații lipsește de suport juridic obligația reciprocă, astfel că se impune desființarea întregului contract.

Rezoluțiunea unei convenții poate fi cerută de partea care și-a executat obligația asumată sau se declară gata să o execute, însă aceasta operează numai dacă cealaltă parte nu și-a executat propria obligația și neexecutarea îi este imputabilă; de asemenea, rezoluțiunea poate fi judiciară, atunci când instanța este chemată să se pronunțe asupra îndeplinirii condițiilor desființării unui contract, sau convențională, în situația în care, prin clauze contractuale exprese denumite pacte comisorii, părțile stabilesc condițiile intervenirii rezoluțiunii.

Stipularea în contract a unui pact comisoriu de gradul IV, potrivit căruia, în cazul neexecutării de către debitor a obligației asumate, contractul se consideră desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, are drept efect desființarea necondiționată a contractului de îndată ce a expirat termenul de executare.

În cauză, în cuprinsul contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, prețul vânzării a fost convenit la suma de 402.000 lei, la care se adaugă TVA, preț care urma a fi achitat în rate, suma de 40200 lei până la data de 26.11.2009 iar restul de 361.800 lei în termen de 6 luni de la data autentificării contractului dar nu mai târziu de 05.05.2010, părțile au inserat o clauză potrivit căreia neachitarea



prețului vânzării până cel mai târziu la data de 05.05.2010 va atrage rezoluțiunea de jure a contractului, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără vreo altă formalitate, clauză care, indiscutabil, are natura juridică a unui pact comisoriu de gradul IV, iar prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, părțile au convenit prelungirea termenului pentru achitarea diferenței de preț în sumă de 361.800 lei până la data de 05.05.2011.

Tot astfel, în cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, prețul vânzării a fost convenit la suma de 205.000 lei, inclusiv TVA, preț care urma a fi achitat în termen de 1 an de la data autentificării contractului, respectiv până la data de 04.05.2011, iar părțile au inserat și clauza potrivit cu care neachitarea prețului vânzării până cel mai târziu la data de 04.05.2011 va atrage rezoluțiunea de jure a contractului, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței și fără vreo altă formalitate, clauză care are în mod indiscutabil natura juridică a unui pact comisoriu de ultim grad.

Cum din probele administrate în cauză a rezultat că pârâtul nu i-a achitat reclamantei decât suma de 40.200 lei reprezentând prima rată din prețul contractului autentificat sub nr. 1735/05.11.2009 și a recunoscut la interogatoriu împrejurarea că nu a dispus de resursele financiare pentru achitarea prețului imobilelor cumpărate de la reclamantă, instanța constată că sunt incidente pactele comisorii prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare intervenite între părți, motiv pentru care solicitarea reclamantei privind constatarea intervenirii rezoluțiunii contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și a rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial este întemeiată și va fi admisă.

Întrucât efectele rezoluțiunii constau în desființarea retroactivă a contractului iar pârâtul a recunoscut în cuprinsul răspunsurilor la interogatoriu faptul că i-a fost predată posesia bunurilor cumpărate de la reclamantă, instanța va dispune și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor anterior menționate și îl va obliga pe pârât să predea reclamantei, în patrimoniul căreia a revenit dreptul de proprietate, imobilele ce au făcut obiectul contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și al contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial.

Având în vedere dispozițiile art. 969 Cod civil din 1864, anterior menționate, precum și clauza penală inserată de părți în cuprinsul contractului, potrivit cu care toate sumele de bani achitate până la data rezilierii urmează să

ROMANIA
Județul CONSTANȚA
BIROU NOTARIAL
Nr. 764/04.05.2010

fie reținute de către vânzătoare cu titlu de daune interese, instanța va dispune și reținerea de către reclamantă, cu titlu de daune interese, a sumei de 40.200 lei reprezentând preț parțial achitat de către pârât în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public.

Totodată, față de dispozițiile art. 274 alin. (1) din Codul de procedură civilă, care prevăd că „partea care cade în pretenții va fi obligată, la cerere, să plătească cheltuielile de judecată”, și constatând că pârâtul are calitatea de parte căzută în pretenții în accepțiunea acestui text de lege, instanța îl va obliga pe acesta să-i plătească reclamantei suma de 13848 lei reprezentând cheltuieli de judecată (taxă judiciară de timbru, timbru judiciar).

Pentru toate considerentele expuse, instanța va admite cererea formulată de reclamantă, astfel cum a fost modificată și completată, va constata intervenite atât rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, cât și rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, va repune părțile în situația anterioară încheierii contractelor și îl va obliga pe pârât să predea reclamantei, în patrimoniul căreia a revenit dreptul de proprietate, imobilele ce au făcut obiectul contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și al contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, va dispune reținerea de către reclamantă, cu titlu de daune interese, a sumei de 40.200 lei reprezentând preț parțial achitat de către pârât în baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și îl va obliga pe pârât să-i plătească reclamantei suma de 13848 lei reprezentând cheltuieli de judecată (taxă judiciară de timbru, timbru judiciar).

**PENTRU ACESTE MOTIVE
IN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite cererea formulată de reclamanta S.C. ZODIAC 2000 S.A., cu sediul în mun. Mangalia, stațiunea Jupiter, Restaurant Zodiac, județul Constanța, în contradictoriu cu pârâtul HANAFI ABDELKHALEK, cu domiciliul în mun.



Băneasa, B-dul Cealăul nr. 9, bl. 38, sc. 1, et. 5, ap. 35, sector 6, astfel cum a fost modificată și completată.

Constată intervenite rezoluțiunea contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial.

Repune părțile în situația anterioară încheierii contractelor și obligă pe pârât să predea reclamantei, în patrimoniul căreia a revenit dreptul de proprietate, imobilele ce au făcut obiectul contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public, și al contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 765 din 04.05.2010 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial.

Dispune reținerea de către reclamantă, cu titlu de daune interese, a sumei de 40.200 lei reprezentând preț parțial achitat de către pârât în baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr. 1735 din 05.11.2009 de notar public Costache Oana-Cristina din cadrul Societății Civile „Ad Solemnitatem” Birou Notarial, astfel cum a fost modificat prin actul adițional autentificat sub nr. 764 din 04.05.2010 de același notar public.

Obligă pe pârât să plătească reclamantei suma de 13848 lei reprezentând cheltuieli de judecată (taxă judiciară de timbru, timbru judiciar).

Cu apel în 15 zile de la comunicare.
Pronunțată în ședință publică, astăzi, 03.04.2013.

PREȘEDINTE
STELIANA-GABRIELA IANCU

GREFIER
ILIE LUMINIȚA

Red./tehnored.jud.SGI/30.04.2013.
Ex. 4

ROMANIA
JUDECATORIA MANGALIA
Prezenta copie fiind conformă cu originalul prezentat la dosar și autentificată în noi exactitate cu mențiunea că este rămasă definitivă.



Arhivar

la Irina Iancu
29.08.2013