

EXTRAS SENTINȚĂ CIVILĂ

Potrivit disp. art. 1337 C. civil, vânzătorul este de drept obligat, după natura contractului de vânzare, a raspunde către cumpărător de evicțiune totală sau parțială a lucrului vândut, sau de sarcinile la care s-ar pretinde supus acel obiect și care n-ar fi declarate la facerea contractului. -----

În speță operează evicțiunea parțială pentru faptul personal al pârâtei, deoarece ulterior vânzării, pârâta a tulburat pe reclamanti în liniștita folosință a lucrului, în sensul disp. art. 1339 Cod civil. -----

Reclamanții și-au exercitat dreptul de opțiune la constatarea producerii evicțiunii, optând pentru menținerea contractului încheiat, cu despăgubiri pentru pierderea suferită. -----

Reglementată de Codul civil român ca o formă de răspundere a vânzătorului, în realitate, evicțiunea este o garanție, fiind autonomă și abstractă, independentă de orice idee de culpă. -----

Garanția faptului personal al vânzătorului, care este perpetuă, operează și în speța de față, deoarece, din analiza înscrisurilor depuse la dosar, rezultă cu certitudine faptul că pârâta a vândut familiei Boșoancă suprafața de 136 mp, suprafață care este inclusă în lotul de 279 mp vândut anterior reclamanților. Astfel cum rezultă din raportul de expertiză tehnica imobiliară întocmit în cauză, pârata a ocupat 23,48 mp din terenul reclamanților (a se vedea răspunsul la obiectivul nr. 1 din expertiză). -----

AUSZUG AUS EINEM ZIVILURTEIL

Gemäß den Vorschriften des § 1337 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, abhängig von der Art des Kaufvertrags, die Verantwortung gegenüber dem Käufer betreffs Entschädigung im Falle einer vollen oder teilweisen Besitzentziehung der verkauften Sache zu übernehmen, wie auch für die Lasten, die auf der verkauften Sache stehen und beim Vertragsabschluss nicht erklärt werden. -----

Im vorliegenden Fall handelt es sich um teilweise Besitzentziehung wegen der persönlichen Handlung der Antraggegnerin, weil die Antraggegnerin nach dem Verkauf des Grundstücks die Antragsteller in ihrer ruhigen Nutzung der Sache gestört hat, im Sinne der Vorschriften des § 1339 BGB. -----

Als die Besitzentziehung festgestellt wurde, haben die Antragsteller ihr Wahlrecht ausgeübt, und sie haben sich für das Weiterbestehen des abgeschlossenen Kaufvertrags entschieden, mit Entschädigung für den erlittenen Verlust. -----

Die Verantwortung des Verkäufers im Falle der Besitzentziehung wird vom rumänischen Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt; in der Tat ist aber die Verantwortung des Verkäufers eine Garantie; sie ist selbständig und abstrakt, unabhängig von jeder Idee der Schuld. -----

Die Garantie der persönlichen Handlung des Verkäufers, die fortdauernd ist, gilt auch in dem vorliegenden Fall, weil aus den zu den Akten gelegten Urkunden deutlich hervorgeht, dass die Antraggegnerin der Familie Boșoancă eine Fläche von 136 qm verkauft hat, und diese Fläche ist Teil des Flurstücks mit einer Fläche von 279 qm, das sie vorher an die Antragsteller verkauft hatte. Wie aus dem Bericht der technischen Untersuchung des Grundstücks hervorgeht, hat die Antraggegnerin 23,48 qm aus dem Grundstück der Antragsteller besetzt (s. Sie auch die Antwort auf Ziel Nr. 1 in dem Untersuchungsbericht). --