

Jurisprudența obligatorie pentru aplicarea Codului civil

- deciziile Curții Constituționale
- hotărârile prealabile ale Înaltei Curți de Casație și Justiție privind dezlegarea unor chestiuni de drept
 - recursurile în interesul legii

Ediția a 2-a, actualizată la data de
4 ianuarie 2021

116. În concluzie, norma cu caracter special din Codul civil. – art. 643 alin. (2) teza a doua – instituie o excepție sau o derogare de la norma cu caracter general din Codul de procedură civilă – art. 435 alin. (2), astfel că hotărârea judecătorească potrivit căreia va putea fi ignorată de către coproprietarul terț și ca realitate juridică, respectiv ca fapt juridic în sens restrâns.

Înalta Curte de Casație și Justiție, în numele legii, decide:

Admite sesizarea privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, formulată de Curtea de Apel Suceava, Secția I civilă, în dosarul nr. 7.542/314/2015 și, în consecință, stabilește că:

În cazul acțiunii în revendicare imobiliară a unui bun proprietate comună pe cote-părți (coproprietate), dispozițiile art. 643 alin. (2) teza a doua C. civ. instituie o excepție de la opozabilitatea hotărârii judecătorești reglementată de art. 435 alin. (2) CPC.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) CPC.

2. Promisiune de vânzare a unui bun imobil. Condiții de formă în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic

C. civ., art. 1279 alin. (3) teza I, art. 1669 alin. (1)

Nu este obligatorie forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic.

*I.C.C.J., compl. DCD civ., dec. nr. 23 din 3 aprilie 2017,
M. Of. nr. 365 din 17 mai 2017*

I. Titularul și obiectul sesizării

1. Prin încheierea de ședință din 10 noiembrie 2016, dată în dosarul nr. 173/191/2016, Tribunalul Alba, Secția I civilă, a dispus sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: „*modalitatea de interpretare a dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza a treia C. civ., respectiv dacă este obligatorie forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic*”.

II. Expunerea succintă a procesului în cadrul căruia s-a invocat chestiunea de drept menționată

2. Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Blaj la data de 17 februarie 2016 cu nr. 173/191/2016 reclamanta SC A SRL i-a chemat în judecată pe pârâții B și C, reprezentați prin mandatar, solicitând instanței ca prin hotărârea pe care o va pronunța să constate că între părți a intervenit promisiunea bilaterală de vânzare înregistrată la data de 20 ianuarie 2016 pentru terenul situat în comuna Șona, județul Alba; că a efectuat plata prețului negociat conform borderoului de plată din data de 27 aprilie 2015; să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de

act autentic de vânzare-cumpărare, precum și intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra suprafeței de teren de 4,86 ha cuprinsă în extrasul de carte funciară; fără cheltuieli de judecată.

3. În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că între părți a intervenit promisiunea bilaterală de vânzare prin care părțile și-au manifestat consimțământul cu privire la vânzarea suprafeței de teren de 4,86 ha, la aceeași dată reclamanta procedând la plata prețului; că rămânea de rezolvat problema actului autentic cerut de normele imperative ale legislației în materia proprietății, dar datorită lipsei de disponibilități materiale necesare deplasării și suportării cheltuielilor notariale, părții au refuzat prezentarea la un birou notarial pentru a semna actul în formă autentică, refuzul neavând legătură cu consimțământul pentru înstrăinarea terenului, dat prin semnarea contractului încheiat sub semnătură privată.

4. În drept, a invocat dispozițiile art. 1.516, 1.483 și 1.279 C. civ. și art. 194 și urm. CPC.

5. Prin sentința civilă nr. 267 din 27 aprilie 2016 Judecătoria Blaj a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

6. Pentru a pronunța această sentință, prima instanță a reținut că, prin înscrisul sub semnătură privată intitulat „Act de vânzare-cumpărare” la data de 20 ianuarie 2016, reclamanta SC A SRL a cumpărat de la numitul D, în calitate de mandatar al părților, suprafața de teren arabil extravilan de 4,86 ha situată pe raza localității Șona, județul Alba.

7. Convenția încheiată de părți, neîndeplinind condiția *ad validitatem* a formei autentice, este nulă ca act de vânzare-cumpărare, însă valorează antecontract de vânzare, în baza principiului conversiunii actelor juridice, generând în sarcina ambelor părți o obligație de a face, anume de a perfecta în viitor contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

8. Rolul instanței în această procedură este de a constata că, fiind îndeplinite toate condițiile necesare pentru transferul dreptului de proprietate, contractul nu poate fi încheiat strict din cauza refuzului uneia dintre părți de a se prezenta la notar și sunt îndeplinite și celelalte condiții cerute expres de lege.

9. Astfel, instanța de judecată investită în temeiul art. 1.279 C. civ. trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate la data pronunțării hotărârii care ține loc de contract de vânzare, reprezentate, în speță, de normele legale referitoare la înscrierea la rolul fiscal și în cartea funciară a suprafeței de teren ce face obiectul antecontractului, precum exercitarea dreptului de preempțiune, în vigoare la data pronunțării hotărârii judecătorești.

10. Raportat la dispozițiile art. 1.279 C. civ., prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, instanța suplinește doar lipsa consimțământului părții care refuză nejustificat încheierea contractului promis și nu suplinește și lipsa celorlalte condiții care nu au fost îndeplinite și fără de care încheierea contractului autenticat în fața notarului nu ar putea avea loc, cum ar fi întocmirea documentației de carte funciară și obținerea avizelor.

11. Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare (*Legea nr. 17/2014*), în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară, iar conform art. 4 din Legea nr. 17/2014 înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

12. Art. 4 alin. (1) și (3) din Legea nr. 17/2014 impune respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de către Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, a existenței cărții funciare privind terenurile pentru care se cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, precum și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului.

13. De asemenea, în conformitate cu dispozițiile art. 1.279 alin. (3) teza întâi C. civ. și ale art. 1.669 alin. (1) teza finală C. civ., antecontractul supus analizei trebuia încheiat în forma autentică, având în vedere că acesta prefigurează încheierea unui contract având ca obiect transmiterea unui drept real imobiliar.

14. Art. 1.179 alin. (2) C. civ. dispune că, în măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile. Art. 1.244 C. civ. prevede că, în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară. Deci, în cazul în care se urmărește pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, trebuie îndeplinite toate condițiile de validitate cu privire la contractul respectiv. Astfel, trebuie subliniat faptul că necesitatea îndeplinirii condițiilor de validitate (formă și fond) nu este o exigență generală pentru încheierea promisiunii de vânzare și/sau cumpărare, ci se face exclusiv acolo unde legea recunoaște dreptul creditorului de a obține o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare. Un antecontract încheiat sub forma unui înscris sub semnătură privată rămâne valabil, însă dacă se urmărește obținerea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, cum este și cazul în speță, este necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică. Practic, forma autentică nu este o cerință de validitate pentru antecontract, ci o cerință care, dacă

este îndeplinită, permite să se ajungă la pronunțarea hotărârii care să țină loc de contract de vânzare.

15. Analizând înscrisurile depuse la dosarul cauzei, instanța a constatat că terenul este înscris în cartea funciară, precum și că reclamanta a fost în măsură să facă dovada respectării dreptului de preemțiune, în sensul parcurgerii procedurii prevăzute de art. 6 și urm. din Legea nr. 17/2014.

16. De asemenea, instanța a reținut că, pentru a se putea suplini consimțământul părții care nu își îndeplinește în mod culpabil obligațiile asumate, se impune să fie îndeplinite toate condițiile prevăzute de art. 1.179 C. civ. privind valabilitatea convențiilor, precum și cele specifice contractului de vânzare-cumpărare, raportat la dispozițiile art. 1.669 alin. (1) C. civ.

17. Or, în cauză, instanța a reținut că promisiunea bilaterală de vânzare intervenită între părți nu îndeplinește cerința formei autentice, fiind doar un înscris sub semnătură privată.

18. Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamanta, solicitând admiterea apelului și desființarea sentinței atacate, cu consecința admiterii acțiunii așa cum a fost formulată.

19. În ședința publică din data de 22 septembrie 2016, reclamanta, prin avocat, a invocat excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 1.669 C. civ. raportat la art. 1.279 C. civ., având în vedere interpretarea dată de instanța de fond acestor dispoziții legale, precum și o cerere de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru a pronunța o hotărâre prelabilă cu privire la această chestiune de drept.

III. Aspectele de admisibilitate reținute de titularul sesizării

20. Prin încheierea de sesizare din data de 10 noiembrie 2016, pronunțată în dosarul nr. 173/191/2016, Tribunalul Alba, Secția I civilă, a constatat admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în conformitate cu dispozițiile art. 519 CPC, motivat de următoarele aspecte:

21. De lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi C. civ. depinde soluționarea cauzei, întrucât obiectul litigiului privește pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, iar de modul de interpretare a dispozițiilor legale menționate depinde soluționarea definitivă a cererii de chemare în judecată.

22. Problema de drept este nouă, avându-se în vedere că Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre cu privire la textele de lege menționate în sesizare.

23. Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

IV. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

24. În cuprinsul cererii de sesizare, apelanta-reclamantă a arătat că acordul de voință al părților exprimat prin înscris sub semnătură privată rămâne valabil, conform prevederilor art. 1.241, art. 1.242 alin. (2) C. civ. A susținut că dispozițiile art. 1.669 C. civ. dau posibilitatea părților de a se adresa instanței de judecată pentru emiterea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare,

cu atât mai mult cu cât art. 1.244 C. civ. prevede obligativitatea formei autentice pentru înscrierea în cartea funciară. Or, la baza intabulării dreptului de proprietate va sta hotărârea judecătorească, ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

25. Intimații-pârâți nu și-au exprimat punctul de vedere.

26. După comunicarea raportului, potrivit dispozițiilor art. 520 alin. (10) CPC, apelanta-reclamantă a formulat în scris, prin avocatul ales, punct de vedere privind chestiunea de drept supusă judecătii. Aceasta a considerat că sesizarea este admisibilă și a achiesat la opinia exprimată de judecătorii-raportori, apreciind analiza efectuată în cuprinsul raportului ca fiind puternic ancorată în realitatea societății românești. A mai arătat că interpretarea dată de judecătorii-raportori este rezultatul unei complexe analize a ansamblului normelor legale incidente în cauză.

V. Punctul de vedere al titularului sesizării cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

27. Prin încheierea din 10 noiembrie 2016 de sesizare în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, completul de judecată al Tribunalului Alba, Secția I civilă, a arătat că promisiunea bilaterală de vânzare este un contract în temeiul căruia părțile se obligă să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare, în condițiile și cu conținutul determinat deja în înscrisul constatator al promisiunii. Părțile cad de acord nu numai asupra angajamentului de a contracta, dar prestabilesc și conținutul esențial al contractului ce urmează să se încheie (natura contractului, obiectul la care se referă și prețul).

28. Cu toate acestea, cele două acte juridice nu se confundă. Promisiunea bilaterală de vânzare nu este act de înstrăinare și nu produce efecte translativ de proprietate, ci generează obligația personală de a face, respectiv de a încheia contractul de vânzare-cumpărare promis.

29. În privința formei pe care trebuie să o îndeplinească promisiunea de a vinde și/sau de a cumpăra, legea, respectiv Codul civil, nu prevede forma autentică *ad validitatem*.

30. Prin Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 s-au reglementat expres „Promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare”, conform art. 1.669, potrivit căruia *„(1) Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.*

(2) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, după caz.

(4) În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă”.

31. Tribunalul a apreciat că sintagma „dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite” se referă la condițiile esențiale pentru validitatea unui contract, conform art. 1.179 alin. (1) C. civ., respectiv *1. capacitatea de a contracta; 2. consimțământul părților; 3. obiect determinat și licit; 4. cauză licită și morală*, pentru că legea, așa cum impune alin. (2) al art. 1.179 C. civ., nu prevede o anumită formă a contractului, decât cea a înscrisului sub semnătură privată, conform art. 1.241 C. civ.

32. S-a constatat că forma autentică la încheierea unui antecontract de vânzare nu este impusă de Codul civil, nefiind prevăzută expres, așa cum impune art. 1.242 alin. (1) C. civ., potrivit căruia *„Este lovit de nulitate absolută contractul încheiat în lipsa formei pe care, în chip neîndoielnic, legea o cere pentru încheierea sa valabilă”*.

33. Interpretarea propusă de Institutul Național al Magistraturii^[1] în sensul că un antecontract încheiat sub forma unui înscris sub semnătură privată rămâne valabil, însă, dacă se urmărește obținerea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, este necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică, nu poate fi primită, întrucât încheierea valabilă a unui contract, de principiu, se verifică prin prisma îndeplinirii condițiilor de fond și formă necesare în funcție de natura sa, iar scopul urmărit este o componentă a cauzei contractului.

34. Obținerea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare asigură executarea silită a obligației de a face, legal asumată prin promisiunea de vânzare, și nu împrumută natura juridică a contractului de vânzare-cumpărare. *„Prin hotărârea pronunțată de instanță se valorifică dreptul creditorului (promitent-cumpărător) de a obține în natură executarea obligației de a încheia contractul apt să transmită dreptul de proprietate, asumată de debitor (promitent-vânzător), hotărârea judecătorească neputând fi confundată cu însuși contractul de vânzare, în sens de negotium”*, așa cum reține Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul competent să judece recursul în interesul legii, prin Decizia nr. 12/2015, publicată în M. Of. nr. 678 din 7 septembrie 2015, privind examinarea recursului în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Suceava referitor la admisibilitatea acțiunii privind validarea promisiunii de vânzare-cumpărare a unui bun imobil determinat, în situația în care promitentul-vânzător are doar o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra acestuia.

35. Astfel, interpretarea textului invocat, art. 1.279 alin. (3) teza întâi C. civ., trebuie să se facă prin prisma alineatelor anterioare. Art. 1.279 C. civ. sub titlul „Promisiunea de a contracta” prevede că: *„(1) Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.*

(2) În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese.

(3) De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele

^[1] http://www.inm-lex.ro/fisiere/d_175/Unificarea%20practicii%20neunitare%20Dispozitiile%20noului%20Cod%20civil.pdf.

legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(4) Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta”.

VI. Jurisprudența instanțelor naționale în materie

36. În urma solicitării adresate de către Înalta Curte de Casație și Justiție, instanțele naționale au înaintat hotărârile judecătorești identificate și care prezintă relevanță pentru problema de drept în discuție, precum și punctele de vedere teoretice exprimate de judecători, rezultând apariția unei practici judiciare neunitare în această materie.

37. Într-o primă opinie, majoritară, s-a apreciat că nu este obligatorie forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic.

38. În cea de-a doua opinie, minoritară, s-a considerat că, dimpotrivă, forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic, este obligatorie.

39. Ministerul Public, Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, prin adresa nr. 2.498/C/4537/III-5/2016 din 13 ianuarie 2017, a comunicat că la nivelul Secției judiciare, Serviciul judiciar civil, nu se verifică, în prezent, practică judiciară, în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii în problema de drept care formează obiectul prezentei sesizări.

VII. Jurisprudența Curții Constituționale

40. Prin Decizia Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în M. Of. nr. 101 din 9 februarie 2015, s-a admis excepția de neconstituționalitate și s-a constatat că prevederile art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului referitoare la exceptarea de la aplicarea Legii nr. 17/2014 a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia sunt neconstituționale.

41. În cuprinsul acestei decizii, Curtea a reținut că „*antecontractul de vânzare (promisiunea de vânzare) constituie o obligație de a face care dă naștere la un drept de creanță, una dintre părți fiind obligată față de cealaltă parte să vândă în viitor un anumit bun. Așadar, indiferent de forma antecontractului, acesta reprezintă un drept de creanță*” (parag. 24).

42. De asemenea, Curtea a constatat că „*persoanele care au încheiat antecontracte de vânzare în formă autentică, pe de o parte, și persoanele care au încheiat antecontracte de vânzare fie sub forma unui înscris sub semnătură privată, fie sub forma unui înscris atestat de către un avocat, pe de altă parte, având ca obiect terenuri agricole situate în extravilan, se află în aceeași situație juridică, întrucât natura juridică a actului – antecontract de vânzare, efectele produse de acesta –*

obligația de a încheia în viitor contractul de vânzare, precum și momentul încheierii antecontractelor – anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, sunt identice. Singura diferență ce poate fi reținută între aceste două categorii de persoane se referă la forma încheierii antecontractului, aspect care nu este de natură de a crea situații juridice diferite pentru părțile acestor două tipuri de antecontract având în vedere faptul că, indiferent de forma acestuia, efectele produse sunt aceleași. Astfel, atât antecontractul încheiat în formă autentică, cât și cel neautentificat nu realizau însuși transferul dreptului de proprietate, generând doar obligația părților de a încheia în viitor contractul de vânzare. În legătură cu situația particulară a antecontractelor încheiate în formă autentică, Curtea reține că, prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, publicată în M. Of. nr. 246 din 29 aprilie 2013, a fost introdusă obligativitatea încheierii în formă autentică a promisiunii de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta, sub sancțiunea nulității absolute, însă, ulterior, art. II din Legea nr. 221/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative, publicată în M. Of. nr. 434 din 17 iulie 2013, a abrogat în mod expres această obligație. Așadar, în perioada 2 mai-19 iulie 2013 a existat obligația încheierii în formă autentică a antecontractelor de vânzare, sub sancțiunea nulității absolute a actului. Însă această obligație legală de încheiere a antecontractelor în formă autentică nu producea nicio consecință diferită sub aspectul efectului translativ de proprietate, având în vedere faptul că atât antecontractul încheiat în formă autentică, cât și cel neautentificat la notariat nu realizau însuși transferul dreptului de proprietate.

Așadar, Curtea reține că, de principiu, efectele generate de cele două tipuri de antecontracte, constând în obligația de a încheia în viitor contractul de vânzare, trebuie să fie guvernate de același act normativ, reprezentat de legea în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate, și anume Legea nr. 17/2014. În consecință, având în vedere că situațiile juridice în care se află părțile antecontractului de vânzare încheiat în formă autentică, precum și ale celui neautentificat nu diferă în esență, nu poate fi justificată nici aplicarea, în privința acestora, a unui tratament juridic diferit. Valorizarea diferențiată a antecontractelor de vânzare, respectiv în funcție de criteriul formei încheierii actului, are drept consecință consacrarea unui tratament juridic diferit între persoane care au încheiat antecontracte de vânzare având ca obiect terenuri agricole situate în extravilan, aspect în legătură cu care Curtea urmează a analiza dacă se întemeiază pe un criteriu obiectiv și rațional" (parag. 25 și 26).

43. La parag. 28 din aceeași decizie s-a arătat că, în speță, nu se poate reține nicio rațiune obiectivă și rezonabilă în sensul opțiunii legislative analizate (diferențierea act autentic-act sub semnătură privată), opțiune care nu înlătură nicio inegalitate de fapt sau de drept, ceea ce echivalează cu instituirea unui tratament

juridic diferențiat sub forma unui privilegiu în favoarea persoanelor care au încheiat un antecontract autentic. În consecință, se conferă dreptului lor de creanță o poziție distinctă, diferențiată și mai avantajoasă față de cel al persoanelor care au încheiat un antecontract sub semnătură privată. Prin urmare, Curtea a reținut că acordarea unei poziții privilegiate dreptului de creanță al persoanelor care au încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare autentic contravine art. 16 alin. (1) în componenta sa referitoare la interzicerea privilegiilor raportat la art. 44 alin. (2) din Constituție, teza referitoare la garantarea și ocrotirea în mod egal a dreptului de proprietate privată.

VIII. Opiniile exprimate de specialiștii consultați

VIII.1. Opinia doamnei profesor universitar doctor Irina Sferdian de la Departamentul de Drept privat al Facultății de Drept a Universității de Vest din Timișoara

44. Prin opinia înregistrată la data de 18 ianuarie 2017, s-a arătat că forma autentică este condiție *ad validitatem* pentru convenția de constituire sau de strămutare a unui drept real imobiliar.

45. Totodată, forma autentică nu este o condiție *ad validitatem* a promisiunii bilaterale de vânzare a unui imobil înscris în cartea funciară.

46. În acest sens, s-a arătat că în actualul Cod civil nu există o prevedere legală expresă cu caracter general care să impună forma autentică *ad validitatem* pentru promisiunea de contract. Singura cerință pe care o prevede art. 1.279 alin. (1) C. civ. se referă la conținutul promisiunii de contract, care trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea. Atunci când a considerat că forma autentică este necesară *ad validitatem* pentru un anumit tip de promisiune de contract, legiuitorul a prevăzut-o în mod expres, cum este cazul promisiunii de donație, supusă formeii autentice sub sancțiunea nulității absolute.

47. Cât privește cerința formeii promisiunii bilaterale de vânzare a unui bun imobil în vederea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic, s-a apreciat că forma autentică a promisiunii bilaterale de vânzare nu este o condiție pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract, adică nu este o „formă execuțională”.

48. Astfel, dispozițiile art. 1.279 alin. (3) C. civ. se referă la executarea silită a unei promisiuni de contract, în timp ce dispozițiile art. 1.669 alin. (1) C. civ. au o referință particulară la executarea silită, în natură, a promisiunii de vânzare.

49. În opinia prezentată s-a apreciat că forma promisiunii bilaterale de vânzare este indiferentă pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract, din considerente ce decurg dintr-o interpretare gramaticală, sistematică și teleologică.

50. Interpretarea gramaticală și sistematică a celor două texte de lege menționate conduce la concluzia că, în vederea pronunțării unei hotărâri judecătorești, trebuie îndeplinite condițiile de validitate ale contractului promis, dar niciunul din texte nu prevede expres că promisiunea de vânzare trebuie să îmbrace forma autentică.

51. Condiția formei autentice trebuie apreciată ca îndeplinită în momentul pronunțării hotărârii judecătorești care ține loc de contract.

52. Momentul la care se apreciază îndeplinirea condițiilor de validitate a vânzării definitive nu poate fi decât cel al pronunțării hotărârii judecătorești, nicidecum un moment anterior, reprezentat de acela al încheierii promisiunii bilaterale de vânzare. Or, în raport cu acest moment, condiția formei autentice a contractului promis este îndeplinită, întrucât hotărârea judecătorească care ține loc de contract este ea însăși un act autentic. Condiția formei contractului promis este astfel asigurată prin chiar actul de autoritate al instanței de judecată. Hotărârea judecătorească ține locul contractului promis și este un act autentic.

53. Tot prin metoda interpretării gramaticale s-a observat că art. 1.669 alin. (1) C. civ. se referă la „toate celelalte condiții de validitate”. Legiuitorul s-a abținut să folosească expresia „toate condițiile de validitate”. Prin cerința de a fi îndeplinite toate *celelalte* condiții trebuie să înțelegem că legiuitorul a dorit să excludă din categoria condițiilor de validitate pe care instanța este obligată să le verifice cu ocazia pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract consimțământul și forma, întrucât consimțământul la vânzare este substituit, iar forma este îndeplinită prin intermediul hotărârii judecătorești.

54. Dincolo de interpretarea gramaticală, scopul legiuitorului a fost de a permite părților acest remediu judiciar de excepție și de a face posibilă executarea acestor obligații.

55. Prin urmare, se consideră că trebuie recunoscută competența instanței de judecată de a aprecia intenția reală a părții de a se obliga juridic, atât în cazul promisiunii încheiate prin act autentic, cât și în cazul celei încheiate prin înscris sub semnătură privată.

56. Dacă se admite că forma promisiunii de vânzare este indiferentă pentru valabilitatea acesteia, atunci dreptul de creanță izvorât din promisiune trebuie să poată fi valorificat la fel de eficient, prin executare silită, în natură, atât de promitentul care a consimțit la promisiune prin înscris sub semnătură privată, cât și de cel care a consimțit în forma autentică.

57. Dreptul de creanță este un bun, iar raportat la principiul constituțional al garantării dreptului de proprietate [art. 44 alin. (2) din Constituția României], la principiul nediscriminării [art. 16 alin. (1) din Constituția României] și egalității în fața legii, nu se poate justifica un tratament juridic diferențiat al promitenților-cumpărători din promisiunile de vânzare, în vederea realizării drepturilor lor de creanță, dacă legea nu condiționează valabilitatea acestor promisiuni de îndeplinirea unei anumite forme. Dacă dreptul de creanță se naște valabil, indiferent de forma actului, atunci titularii acestor drepturi trebuie să se bucure de aceeași protecție legală, de aceleași remedii juridice.

58. Edificatoare în soluționarea problemei supuse analizei este Decizia Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în M. Of. nr. 101 din 9 februarie 2015, care privește antecontractele încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014 și prin care Curtea Constituțională s-a pronunțat în

sensul că antecontractul de vânzare constituie o obligație de a face care dă naștere la un drept de creanță, una dintre părți fiind obligată față de cealaltă să vândă în viitor un anumit bun. Așadar, indiferent de forma antecontractului, acesta reprezintă un drept de creanță.

59. Referindu-se la antecontractele încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014, Curtea Constituțională a reținut că persoanele care au încheiat antecontracte de vânzare în formă autentică, pe de o parte, fie sub forma unui înscris sub semnătură privată, fie sub forma unui înscris atestat de un avocat, pe de altă parte, se află în aceeași situație juridică, întrucât natura juridică a actului – antecontract de vânzare, efectele produse de acesta – obligația de a încheia în viitor un contract de vânzare, precum și momentul încheierii antecontractelor, anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, sunt identice. Forma antecontractului nu este de natură a crea efecte juridice diferite pentru părțile acestor două tipuri de antecontract, atât timp cât efectele lor sunt aceleași.

60. În actuala formă a Legii nr. 17/2014, pentru a fi executată silit, promisiunea de vânzare trebuie să îndeplinească cerințele prevăzute de art. 1.279 alin. (3) și art. 1.669 alin. (1) C. civ., iar aceste dispoziții legale nu condiționează executarea silită, în natură, de forma autentică a promisiunii.

61. În încheierea opiniei prezentate, s-a apreciat că nici interpretarea gramaticală, nici interpretarea teleologică nu permit identificarea unei forme execuționale diferite de forma *ad validitatem*, care să diferențieze tratamentul juridic al promitenților-cumpărători. Dacă nu este necesar consimțământul autentic pentru valabilitatea promisiunii bilaterale de vânzare, acesta nu este necesar nici pentru executarea silită, în natură, a acesteia. Dacă pentru executarea voluntară a promisiunii bilaterale de vânzare este necesară încheierea în formă autentică a contractului de vânzare, în fața notarului public, pentru executarea silită, în natură, a acestei promisiuni, instanța de judecată preia rolul de garant al intereselor private și de protecție egală a drepturilor de creanță născute din acte deopotrivă valabile, indiferent că sunt încheiate în formă autentică sau sub semnătură privată.

VIII.2. Opinia domnului profesor universitar doctor Dan Chirică, titularul disciplinei „Drept civil” (Contracte speciale și succesiuni) la Facultatea de Drept a Universității „Babeș-Bolyai” din Cluj-Napoca

62. Prin opinia înregistrată la data de 15 februarie 2017 s-a arătat că art. 1.279 alin. (3) teza întâi C. civ. trebuie interpretat în sensul că, în vederea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de vânzare, forma autentică a promisiunii de vânzare a unui imobil este obligatorie.

63. Ceea ce este deosebit de important și trebuie să constituie punctul de plecare al analizei din speță este faptul că, în cazul promisiunii sinalagmatice de vânzare, consimțământul la încheierea promisiunii este cel care va sta și la baza încheierii vânzării.

64. Într-adevăr, potrivit dispozițiilor art. 1.279 alin. (1) C. civ., promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea. Prin urmare, dacă este vorba