

Fișe de drept civil

1. Partea generală. Persoanele. Familia. Drepturile reale principale

Ediția a 8-a, revizuită și adăugită



*Lucrare distinsă cu diploma de excelență
a Uniunii Juriștilor din România pe anul 2016*

- gajul pentru care formalitățile de deposedare sau de înregistrare au fost îndeplinite înainte de data intrării în vigoare a Codului civil din 2009 și pentru care condiția deposedării nu s-a pierdut până la data intrării în vigoare a noii reglementări este supus, în ceea ce privește ordinea de preferință, opozabilitatea și efectele față de terți, dispozițiilor legale existente la data deposedării debitorului sau la data înregistrării gajului [art. 187 alin. (2) LPA];
- drepturile de retenție înregistrate înainte de data intrării în vigoare a Codului civil din 2009 vor fi supuse, în ceea ce privește ordinea de preferință, opozabilitatea și efectele față de terți, dispozițiilor legale existente la data înregistrării lor [art. 189 alin. (2) LPA].

II. APLICAREA LEGII CIVILE ÎN SPAȚIU

Reguli aplicabile

- legea civilă, ca orice lege de altfel, acționează pe un anumit teritoriu;
- aplicarea legii civile în spațiu prezintă:
 - 1. un aspect intern:** vizează situația raporturilor juridice civile stabilite, pe teritoriul României, între subiecte de drept civil de cetățenie sau, după caz, de naționalitate română;
 - se rezolvă ținându-se cont de următoarea regulă: actele normative adoptate de autoritățile și instituțiile publice centrale se aplică pe întreg teritoriul țării, afară de cazul în care se prevede altfel [art. 7 alin. (1) C.civ.], iar actele normative adoptate, în condițiile legii, de autoritățile și instituțiile administrației publice locale se aplică numai în raza lor de competență teritorială [art. 7 alin. (2) C.civ.];
 - există însă și unele acte normative care sunt emise de organe centrale de stat, dar care se aplică doar pe o anumită parte a teritoriului național (*spre exemplu*, Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România etc.);
 - 2. un aspect internațional:** vizează ipoteza raporturilor juridice civile cu element de extraneitate, determinarea legii civile aplicabile urmând a se realiza ținându-se seama de normele conflictuale ale dreptului internațional privat cuprinse în cartea a VII-a a Codului civil din 2009 (art. 8 C.civ.).

III. APLICAREA LEGII CIVILE ASUPRA PERSOANELOR

Reguli aplicabile

- destinatarii legii civile sunt subiectele de drept civil, deci persoanele fizice și persoanele juridice;
- unul dintre principiile generale ale dreptului civil îl reprezintă egalitatea în fața legii civile, însă egalitatea (și generalitatea) acțiunii legii civile asupra persoanelor nu trebuie să ducă la concluzia că toate normele juridice civile sunt aplicabile, în aceeași măsură și uniform, tuturor subiectelor de drept civil.

Clasificarea normelor de drept civil din punct de vedere al sferei subiectelor la care se aplică

- | |
|---|
| <p>1. norme de drept civil <i>cu vocație generală de aplicare</i>, deci aplicabile atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>de exemplu</i>, art. 1357 C.civ., care reglementează răspunderea civilă delictuală pentru fapta proprie; <p>2. norme de drept civil care au <i>vocația de a se aplica numai persoanelor fizice</i>;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>spre exemplu</i>, normele înscrise în Capitolul II¹ cuprinzând art. 41¹⁻⁴¹¹⁸ din Legea nr. 119/1996 cu privire la actele de stare civilă, republicată, introduse prin Legea nr. 105/2022, referitoare la schimbarea pe cale administrativă a numelor persoanelor fizice; <p>3. norme de drept civil care au <i>vocația de a se aplica numai persoanelor juridice</i>;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>de exemplu</i>, art. 200 C.civ., care reglementează înregistrarea persoanei juridice. |
|---|

IV. INTERPRETAREA NORMELOR DE DREPT CIVIL

1. Noțiunea și necesitatea interpretării normelor de drept civil

Noțiune și scop

- | |
|--|
| <p>– prin interpretarea normelor de drept civil (interpretarea legii civile) se înțelege operațiunea de stabilire a conținutului și sensului normelor de drept civil;</p> <p>– scopul interpretării unei norme juridice civile constă în a vedea care este sfera situațiilor de fapt concrete la care norma juridică respectivă se referă și a se asigura astfel corecta aplicare a acelei norme; deci interpretarea legii civile reprezintă o etapă în procesul aplicării legii civile, conținutul interpretării fiind tocmai stabilirea sensului voinței legiuitorului, exprimată într-o anumită normă de drept civil.</p> |
|--|

Necesitatea interpretării normelor de drept civil
--

- | |
|---|
| <p>– în practică, interpretarea normelor de drept civil este impusă de mai multe împrejurări; astfel:</p> <p>1. oricât de bună este o lege la data adoptării ei, ulterior, ea este depășită de dinamica vieții, apărând situații care nu au fost avute în vedere de legiuitor, punându-se astfel problema de a ști dacă situația nou ivită poate fi încadrată sau nu în ipoteza unei anumite norme de drept civil;</p> <p>2. uneori, legiuitorul, în grija sa de a nu scăpa nereglementate anumite situații din practică, utilizează formulări generale în redactarea textelor de lege; asemenea formulări cer însă explicarea sensului lor, pentru a se putea stabili dacă o anumită situație se încadrează sau nu în ipoteza normei juridice respective;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>de exemplu</i>, în materia prescripției extinctive, legea nu enumeră motivele de repunere în termen, ci prevede, generic, că este vorba de „motive temeinice” [art. 2522 alin. (1) C.civ.]; în acest caz, revine teoriei și practicii judiciare sarcina |
|---|

de a preciza ce se înțelege prin aceste motive, pe cale de consecință, determinându-se domeniul repunerii în termenul de prescripție extinctivă;

3. termenii folosiți de legiuitor în alcătuirea dispozițiilor legale nu au întotdeauna înțelesul din vorbirea obișnuită; din punct de vedere al termenilor întrebuințați de legiuitor, putem deosebi următoarele categorii de cuvinte:

a) cuvinte care au sensul din vorbirea curentă;

b) cuvinte care sunt folosite și în vorbirea curentă, dar în limbajul juridic civil au un sens mai larg;

- *de exemplu*, art. 539 alin. (2) C.civ. stabilește că „sunt bunuri mobile și undele electromagnetice sau asimilate acestora, precum și energia de orice fel produse, captate și transmise, în condițiile legii, de orice persoană și puse în serviciul său, indiferent de natura mobilă sau imobilă a sursei acestora”;

c) cuvinte care în limbajul dreptului civil au un sens specific, diferit de cel din vorbirea obișnuită;

- *spre exemplu*, în terminologia dreptului civil, prin obligația de a da se înțelege îndatorirea de a constitui sau transmite un drept real, deci sintagma „a da” primește o altă accepțiune decât în limbajul curent;

d) cuvinte care au caracter tehnico-juridic (sezină, fideiusiune, uzucapiune etc.);

- uneori, același cuvânt are semnificații diferite, în funcție de instituția sau categoria juridică în care este folosit;

- *spre exemplu*, cuvântul „terț” are un anumit înțeles:

i) în materia efectelor actului juridic civil (toate persoanele, în afară de părțile actului juridic și avânzii-cauză ai acestora);

ii) în materia simulației (un înțeles mai larg, incluzând și persoane care, în mod obișnuit, fac parte din categoria avânzilor-cauză ai părților actului juridic);

iii) în materia cesiunii de creanță (persoanele care nu au luat parte la contractul de cesiune și nu sunt succesori universali sau cu titlu universal ai părților contractante, dar față de care cesiunea prezintă interes, cum este cazul debitorului cedat până în momentul îndeplinirii formei de publicitate, al cesionarilor succesivi și ulteriori ai aceleiași creanțe, al creditorilor cedentului);

iv) în materia înstrăinărilor de imobile (dobânditorii succesivi ai aceluiași imobil și de la aceeași persoană);

- problema interpretării nu se mai pune în acele ipoteze în care însuși actul normativ sau un alt act normativ (cum ar fi legea de punere în aplicare a actului normativ respectiv) definește noțiunea sau noțiunile cu care operează;

- *spre exemplu*, art. 8 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilește care este suprafața maximă de teren ce se atribuie în proprietate unei familii, iar în alineatul următor se arată că „prin familie se înțelege soții și copiii necăsătoriți, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor”;

4. în unele situații, norma juridică are o formulare ambiguă, imprecisă sau neclară.

2. Clasificarea interpretării normelor de drept civil

2.1. Interpretarea oficială, interpretarea jurisdicțională și interpretarea neoficială

Criteriul de clasificare
– organul ori persoana de la care provine interpretarea.
1. Interpretarea oficială
<p>– este interpretarea care provine de la însuși organul de stat care a edictat norma juridică supusă interpretării, concretizându-se în norme interpretative [art. 9 alin. (1) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>de exemplu</i>, o dispoziție dintr-o lege ordinară este interpretată printr-o altă lege ordinară; un articol neclar dintr-o hotărâre a Guvernului este interpretat printr-o altă hotărâre a Guvernului etc.; <p>– interpretarea este oficială și atunci când provine de la un organ neguvernamental investit de lege cu prerogativa reglementării anumitor relații la care participă organizații din sistemul său, desigur, în măsura în care organul respectiv emite un act cu caracter normativ, care are ca obiect interpretarea unui text dintr-un act normativ anterior al său;</p> <p>– interpretarea oficială are caracter general obligatoriu, la fel ca actul normativ interpretat;</p> <p>– norma interpretativă produce efecte numai pentru viitor [art. 9 alin. (2) C.civ.];</p>
2. Interpretarea jurisdicțională
<p>– este interpretarea care provine de la un organ de jurisdicție (de la o instanță judecătorească sau de la un alt organ care, potrivit legii, are și atribuții jurisdicționale);</p> <p>– principala componentă a interpretării jurisdicționale este <i>interpretarea judiciară</i>, prin care se înțelege interpretarea dată de instanțele judecătorești (judecătorii, tribunale, curți de apel și Înalta Curte de Casație și Justiție); în principiu, obligativitatea acestei interpretări privește numai speța respectivă, deoarece interpretarea legii de către instanță se face numai în scopul aplicării ei în cazul dedus judecății [art. 9 alin. (3) C.civ.];</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ această soluție decurge și din faptul că, în sistemul nostru de drept, jurisprudența nu constituie, ca regulă, izvor de drept; ▪ totuși, atât în cazul deciziilor asupra recursului în interesul legii și sesizării în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, pronunțate de către Înalta Curte de Casație și Justiție, cât și în cazul deciziilor pronunțate de Curtea Constituțională cu ocazia rezolvării excepțiilor de neconstituționalitate a legilor sau ordonanțelor (ipoteza în care Curtea Constituțională ar decide că dispoziția legală în cauză este constituțională numai dacă i se dă o anumită interpretare), ar trebui să se admită că suntem în prezența unei interpretări obligatorii pentru instanțe.

3. Interpretarea neoficială

- este interpretarea care se dă normelor juridice civile în doctrină sau de către avocat, în pledoariile sale în fața instanței;
- interpretarea neoficială nu are putere juridică obligatorie, dar poate fi însușită de către organul căruia i se adresează.

2.2. Interpretarea literală, interpretarea extensivă și interpretarea restrictivă

Criteriul de clasificare

- rezultatul interpretării.

1. Interpretarea literală

- interpretarea este literală (declarativă) atunci când există concordanță deplină între formularea textului legal interpretat și situațiile practice care se încadrează în ipoteza acestuia, nefiind necesar a se extinde sau a se restrânge aplicarea dispoziției în cauză;

- interpretarea literală nu trebuie confundată cu *interpretarea gramaticală*, aceasta din urmă fiind o varietate a interpretării normelor juridice civile în funcție de metoda de interpretare (un alt criteriu de clasificare); folosindu-se metoda interpretării gramaticale, s-ar putea ajunge la o interpretare literală, dar la aceasta din urmă s-ar putea ajunge și utilizându-se alte metode de interpretare, după cum prin folosirea metodei interpretării gramaticale ar fi posibil să nu se ajungă la o interpretare literală, ci la o interpretare extensivă sau restrictivă.

2. Interpretarea extensivă

- interpretarea este extensivă dacă între formularea textului legal interpretat și cazurile din practică la care se aplică acesta nu există concordanță, în sensul că formularea textului este mai restrânsă decât intenția reală a legiuitorului, astfel încât se ajunge la concluzia că textul legal interpretat trebuie extins și la unele situații care nu s-ar încadra în litera lui;

- *de exemplu*, având în vedere faptul că instituția delegației nu mai este reglementată de actualul Cod civil, precum și dispozițiile art. 1168 C.civ., ori de câte ori un contract nenumit va cuprinde în conținutul său o delegație, vor fi aplicabile regulile ce guvernează cel mai asemănător contract, deci, în ipoteza delegației imperfecte, se va da o interpretare extensivă dispozițiilor ce reglementează instituția novației prin schimbare de debitor;

- la o interpretare extensivă se poate ajunge, de cele mai multe ori, prin folosirea metodei analogiei sau a argumentului *a fortiori*;

- nu pot fi interpretate extensiv normele juridice civile care conțin enumerări limitative, excepții sau prezumții ori cele care restrâng exercițiul unor drepturi civile sau care prevăd sancțiuni civile, aplicarea acestora prin analogie fiind interzisă (art. 10 C.civ.);

- *exemple*: art. 958 și art. 959 C.civ. privind nedemnitățile de drept și nedemnitățile judiciare, neputând fi considerate a fi nedemne de a moșteni și alte persoane în afara celor enumerate expres de aceste texte; art. 414 alin. (1) C.civ., care consacră prezumția de paternitate, privește numai pe copilul născut sau conceput în timpul căsătoriei (iar nu și pe cel născut sau conceput în cadrul unui parteneriat de viață) etc.

3. Interpretarea restrictivă

– interpretarea este restrictivă atunci când între formularea textului legal interpretat și cazurile de aplicare practică nu există concordanță, în sensul că formularea este prea largă față de ipotezele ce se pot încadra în textul respectiv.

2.3. Interpretarea gramaticală, interpretarea sistematică, interpretarea istorico-teleologică, interpretarea logică și interpretarea prin analogie

Criteriul de clasificare

– metoda de interpretare folosită (procedeele cu ajutorul cărora interpretul stabilește înțelesul normei juridice).

1. Interpretarea gramaticală

– constă în lămurirea conținutului unei norme juridice pe baza regulilor gramaticii, ceea ce presupune folosirea procedeele de analiză morfologică și sintactică a textului legal, ținându-se cont de înțelesul termenilor utilizați în textul respectiv, de legătura dintre acești termeni, de construcția propoziției sau a frazei, de particulele întrebuintate, precum și de semnele de punctuație;

- *de exemplu*, dacă într-o normă de drept civil se folosește particula „sau” („ori”), atunci este vorba de cerințe alternative; dacă însă se utilizează particula „și”, înseamnă că suntem în prezența unor cerințe cumulative; astfel, art. 408 alin. (3) C.civ., care dispune că „filiația față de tatăl din afara căsătoriei se stabilește prin recunoaștere sau prin hotărâre judecătorească, după caz”, se interpretează, având în vedere utilizarea particulei „sau”, în sensul că filiația copilului se stabilește fie de tatăl său prin actul de recunoaștere, fie de instanța de tutelă prin hotărâre judecătorească.

2. Interpretarea sistematică

– implică lămurirea înțelesului unei norme juridice ținându-se cont de legăturile sale cu alte norme juridice, fie din același act normativ, fie dintr-un alt act normativ;

- *de exemplu*, pentru înțelegerea dispoziției înscrise în art. 39 alin. (1) C.civ., potrivit căruia „minorul dobândește, prin căsătorie, capacitatea deplină de exercițiu”, textul trebuie coroborat cu art. 272 alin. (2) teza I C.civ., potrivit căruia „pentru motive temeinice, minorul care a împlinit vârsta de 16 ani se poate căsători în temeiul unui aviz medical, cu încuviințarea părinților săi sau, după caz, a tutorelui și cu autorizarea instanței de tutelă în a cărei circumscripție minorul își are domiciliul”; rezultă, deci, că numai minorii care au împlinit vârsta

LUCRARE COORDONATĂ DE GABRIEL BOROI

Fișe de drept civil

2. Obligațiile. Contractele. Moștenirea

Ediția a 8-a, revizuită și adăugită



Colectivul de autori: *Gabriel Boroi,*
Carla Alexandra Anghelescu, Ioana Nicolae

Editura
Stamangiu
2024

Sediul general al materiei

– în cazurile anume prevăzute de lege, o persoană este obligată să repare prejudiciul cauzat de fapta altuia, de lucrurile ori animalele aflate sub paza sa, precum și de ruina edificiului [art. 1349 alin. (3) C.civ.].

Forme de răspundere civilă delictuală indirectă

1. răspunderea civilă delictuală pentru fapta altei persoane:

a) răspunderea pentru prejudiciile cauzate de minor sau de persoana care beneficiază de consiliere judiciară sau tutelă specială (art. 1372 C.civ.);

b) răspunderea comitentului pentru prejudiciile cauzate de prepus (art. 1373 C.civ.);

2. răspunderea civilă delictuală pentru prejudiciile cauzate de animale (art. 1375 C.civ.);

3. răspunderea civilă delictuală pentru prejudiciile cauzate de lucruri (art. 1376 C.civ.);

4. răspunderea civilă delictuală pentru prejudiciile cauzate de ruina edificiului (art. 1378 C.civ.);

5. răspunderea civilă delictuală pentru prejudiciile cauzate prin căderea ori aruncarea din imobil a unui lucru (art. 1379 C.civ.).

Forme particulare de răspundere pentru prejudiciile cauzate de anumite lucruri stabilite prin legi speciale

– Legea vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006, cu modificările ulterioare, conține anumite dispoziții referitoare la răspunderea civilă pentru pagubele cauzate de vânat, adică de animalele sălbatice aflate în stare de libertate;

– în Codul aerian, adoptat prin Legea nr. 21/2020, este reglementată răspunderea pentru pagubele cauzate de aeronave;

– O.G. nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 240/2004 privind răspunderea producătorilor pentru pagubele generate de produsele cu defecte, republicată, cu modificările ulterioare, Legea nr. 245/2004 privind securitatea generală a produselor, republicată, și Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, republicată, cu modificările ulterioare, reglementează răspunderea în raporturile cu consumatorii etc.

II. CONDIȚIILE RĂSPUNDERII CIVILE DELICTUALE PENTRU FAPTA PROPRIE**Enumerare**

1. prejudiciul;

2. fapta ilicită;

3. raportul de cauzalitate dintre fapta ilicită și prejudiciu;

4. vinovăția;

▪ art. 28 alin. (1) C.proc.pen. dispune că hotărârea definitivă a instanței penale are autoritate de lucru judecat în fața instanței civile care judecă acțiunea civilă,

cu privire la existența faptei și a persoanei care a săvârșit-o; instanța civilă nu este însă legată de hotărârea definitivă de achitare sau de încetare a procesului penal în ceea ce privește existența prejudiciului ori a vinovăției autorului faptei ilicite; de altfel, art. 1365 C.civ. prevede că instanța civilă nu este ținută de dispozițiile legii penale și nici de hotărârea definitivă penală de achitare sau de încetare a procesului penal, în ceea ce privește existența prejudiciului ori a vinovăției autorului faptei ilicite;

▪ *jurisprudență*: Potrivit art. 28 alin. (1) C.proc.pen., instanța civilă nu este legată de hotărârea definitivă de achitare decât în ceea ce privește existența prejudiciului ori a vinovăției autorului faptei ilicite (situații când, de principiu, latura civilă rămâne nesoluționată și pe de altă parte, forma vinovăției din penal nu se suprapune celei din civil, angajatoare de răspundere pentru cea mai ușoară culpă). *A contrario*, o astfel de hotărâre leagă instanța civilă, cu statuările sale asupra existenței sau inexistenței faptei ilicite. Prin urmare, dezlegările hotărârii penale de achitare, care au statuat asupra inexistenței raportului de cauzalitate între acțiunile ilicite și urmarea produsă, se impun cu autoritate de lucru judecat instanței civile, chemate să evalueze, în privința aceluiași fapt și aceluiași rezultat păgubitor, existența relației de cauzalitate (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 665 din 30 martie 2022, www.scj.ro);

▪ *jurisprudență*: Judecătorul de supraveghere a privării de libertate supraveghează și controlează asigurarea legalității în executarea pedepselor și a măsurilor privative de libertate, soluționând plângerile deținuților privind exercitarea drepturilor prevăzute de lege, printr-un act administrativ-jurisdicțional, denumit încheiere [art. 9 alin. (1), alin. (2) lit. a) și alin. (3) din Legea nr. 254/2013], acesta nefiind, așadar, un act pur jurisdicțional care să respecte exigențele unei hotărâri judecătorești, după cum nici instituția judecătorului de supraveghere nu poate fi asimilată unei instanțe de judecată. Astfel, încheierea judecătorului de supraveghere nu are aptitudinea de a prezenta autoritate de lucru judecat în materia răspunderii civile delictuale, căci aceasta ar echivala cu suprimarea posibilității instanței civile de a analiza efectiv și de a se pronunța cu privire la fondul pretențiilor deduse judecătii, referitoare la solicitarea reclamantului de a-i fi acordate daune morale rezultate din pretinsa încălcare a unor drepturi civile fundamentale, deși niciuna dintre atribuțiile administrativ-jurisdicționale ale judecătorului de supraveghere nu ar putea avea ca finalitate o asemenea soluție (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 611 din 24 aprilie 2023, www.scj.ro).

1. Prejudiciul

1.1. Noțiune. Clasificare. Prejudiciul patrimonial și prejudiciul moral

Noțiune

– prejudiciul reprezintă consecința negativă suferită de o persoană ca urmare a faptei ilicite săvârșite de o altă persoană;

- orice prejudiciu dă dreptul la reparație, iar dreptul la reparație se naște din ziua cauzării prejudiciului, chiar dacă acest drept nu poate fi valorificat imediat [art. 1381 alin. (1) și (2) C.civ.];
- dreptului la reparație îi sunt aplicabile, de la data nașterii sale, toate dispozițiile legale privind executarea, transmisiunea, transformarea și stingerea obligațiilor [art. 1381 alin. (3) C.civ.].

Clasificarea prejudiciului

– după cum există sau nu posibilitatea unei evaluări bănești directe a prejudiciului, se face deosebire între:

1. *prejudiciul patrimonial*, care poate fi:

- a) material (*de exemplu*, deteriorarea sau distrugerea unui bun, pierderea întreținerii primite de la persoana decedată în urma unui accident etc.);
- b) corporal (*de exemplu*, reducerea sau pierderea capacității de muncă a unei persoane ca urmare a unei vătămări);

2. *prejudiciul nepatrimonial* (numit și moral);

- în ceea ce privește regimul prejudiciului patrimonial, a se vedea *infra*, secțiunile referitoare la cerințele și principiile reparării prejudiciului.

Prejudiciul nepatrimonial (moral)

Noțiune

– consecința negativă suferită de o persoană, care nu poate fi evaluată în bani și care constă în dureri fizice și suferințe psihice cauzate de încălcarea, în principiu, a unor drepturi personale nepatrimoniale definitorii ale personalității umane (dreptul la sănătate, la viață privată etc.) ori chiar a unor drepturi patrimoniale;

– este vorba de un prejudiciu nepatrimonial în cazul suferinței provocate de durerile fizice (*pretium doloris*), suferinței de ordin afectiv (*pretium affectionis*), prejudiciului estetic (atingerea adusă înfățișării unei persoane), prejudiciului de agrement (restrângerea posibilităților de viață familială și socială), atingerii aduse onoarei sau demnității, încălcării dreptului la propria imagine, atingerilor aduse vieții private etc.;

– poate cauza un prejudiciu afectiv chiar și încălcarea unui drept sau interes legitim patrimonial (*de exemplu*, pierderea unui bun amintire de familie);

- *jurisprudență*: Pentru a se înscrie în coordonatele unei exprimări protejate de lege nu este suficient ca informația oferită de jurnalist să se fundamenteze pe o bază factuală adecvată, ci este necesar să fie redată într-o manieră care să corespundă unor minime standarde sociale și educaționale. Folosirea unor expresii al căror sens este unul jignitor, ofensator, denigrator, exclude buna-credință și ocrotirea jurnalistului din perspectiva dispozițiilor art. 10 din Convenția europeană, iar asumarea unei anumite expunerii prin ocuparea unei funcții politice nu conduce automat la faptul că persoana în cauză trebuie să accepte orice fel de jigniri emise de către presă sau chiar de către persoane private, pentru că, deși prin natura funcției, viața sa capătă o vizibilitate mai mare, aceasta continuă să fie privată și protejată de către dispozițiile legale în materie. Ca atare,

modalitatea în care jurnalistul a transmis publicului anumite informații, fiind una defectuoasă, determină incidența sancțiunii ce derivă din răspunderea civilă delictuală (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 190 din 8 februarie 2023, www.scj.ro);

▪ *jurisprudență*: Întrucât practica repostării/copierii și distribuirii de materiale cu mesaj violent sau denigrator este adesea utilizată ca mijloc de ascundere a responsabilității transiterii de informații ofensatoare, o analiză de conținut a materialului acuzat ca fiind ofensator este necesară spre a decela, pe baza datelor fiecărui caz în parte, dacă e vorba despre o simplă redare neutră, neimpli-cată și distantă a înregistrării/materialului preexistent în mediul online, acțiune care nu comportă sancțiuni ori îngrădiri ale libertății de exprimare ori dacă, prin modul de alcătuire a materialului – atribuirea titlului, modul de prezentare a informației, adăugiri aduse textului – se înțelege că cel care acționează astfel aderă și susține ideile comunicate, situație care reclamă ori comportă o verificare sub aspectul depășirii limitelor libertății de exprimare. Astfel, cum în privința conținutului articolului s-a stabilit, pe baza verificării, că este unul denigrator, ofensator la adresa reclamantului, iar din textul care aparține pârâtului, ce precede materialul copiat, a reieșit că acesta și-a însușit în totalitate articolul, prezentând ca reale cele relatate, nu se poate susține că este vorba despre o preluare neutră, inofensivă a unui material din mediul online, ci a uneia asumate, la care pârâtul a aderat și ale cărei idei le susține, făcându-se vinovat de săvârșirea unei fapte proprii, care s-a materializat nu doar într-o simplă apreciere, ci în asumarea și distribuirea către alte persoane a unui articol ofensator, cu consecința evidentă a ajungerii sale la un public mai larg decât inițial, scopul urmărit sau măcar acceptat fiind denigrarea reclamantului (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 837 din 13 aprilie 2022, www.scj.ro);

▪ *jurisprudență*: Furnizarea presei acreditate a unor imagini, neprelucrate, care au permis identificarea certă a persoanei supuse acțiunii de control desfășurate de Inspectoratul Județean de Poliție, reprezintă o activitate contrară legii, fiind încălcate obligațiile stabilite prin art. 12 alin. (1) din Legea nr. 544/2001, precum și prin pct. 7 al Anexei nr. 1 la Ordinul nr. 201/2016. O atare conduită culpabilă a făcut posibilă difuzarea, de către presă, a imaginilor neprelucrate în cadrul unor emisiuni TV și în mediul on-line, ceea ce a condus la încălcarea dreptului reclamantului la propria imagine, încălcare ce nu ar fi fost posibilă dacă furnizarea informațiilor către presă ar fi fost făcută cu respectarea obligațiilor stabilite prin normele legale (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 2795 din 15 decembrie 2021, www.scj.ro);

▪ *jurisprudență*: Potrivit Regulamentului (UE) nr. 679/2016, nicio dată cu caracter personal (în care se includ numele și imaginea persoanei, conform art. 4 pct. 1 și 2) nu poate fi prelucrată, adică adusă la cunoștința publicului, fără acceptul titularului lor; cu toate acestea, legiuitorul european a stabilit prin Regulament faptul că statele membre pot adopta, la nivel național, legislații care să prevadă astfel de excepții pentru domeniul jurnalistic. La nivel național, legiuitorul român a adoptat Legea nr. 190/2018, prin care a reglementat materia protecției datelor cu caracter personal, aplecându-se asupra problematicii

prelucrării datelor cu caracter personal de către jurnaliști în art. 7, potrivit căruia, în vederea asigurării unui echilibru între dreptul la protecția datelor cu caracter personal, libertatea de exprimare și dreptul la informație, prelucrarea în scopuri jurnalistice sau în scopul exprimării academice, artistice sau literare poate fi efectuată, dacă aceasta privește date cu caracter personal care au fost făcute publice în mod manifest de către persoana vizată sau care sunt strâns legate de calitatea de persoană publică a persoanei vizate ori de caracterul public al faptelor în care este implicată. Astfel, cum reclamantul are calitatea de persoană publică (ceea ce prezintă importanță, din perspectiva art. 7 din Legea nr. 190/2018, pentru a se analiza dacă este ilicită sau nu fapta de folosire a numelui și imaginii acestuia fără acordul său, din perspectiva Regulamentului) și cum faptele prezentate în cuprinsul articolului incriminat se circumscriu unui subiect public, de interes general, fiind strâns legate de calitatea de persoană publică a reclamantului, în mod corect s-a constatat că nu sunt aplicabile sancțiunile Regulamentului și ale legii de aplicare a acestuia (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 325 din 10 februarie 2022, www.scj.ro).

Repararea (compensarea) prejudiciului nepatrimonial

– *despăgubiri pentru prejudiciul de agrement*: în caz de vătămare a integrității corporale sau a sănătății, poate fi acordată și o despăgubire pentru restrângerea posibilităților de viață familială și socială [art. 1391 alin. (1) C.civ.];

- *de exemplu*, unui scriitor, în urma unui accident de circulație imputabil unei alte persoane, i se amputează un picior; deși nu își diminuează capacitatea de a munci, întrucât poate scrie în continuare, posibilitățile lui de viață socială sunt restrânse, astfel încât are dreptul la daune morale;
- *hotărâre prealabilă*: legiuitorul român, prin art. 1391 alin. (1) C.civ., a prevăzut (...) o dispoziție care conferă instanțelor competența de a acorda cu titlu de reparație o compensare bănească suplimentară, în raport cu regula generală, pentru ceea ce poartă denumirea, în literatura de specialitate, de „*prejudiciu de agrement*” (pentru privarea victimei de plăcerile unei vieți familiale și sociale normale, respectiv pierderea posibilității de a desfășura activități profesionale, sportive, artistice, culturale, de a face călătorii, de a avea relații intime, de a procrea etc.). În cazuri de acest fel, la cererea victimei, este necesar să se acorde acesteia o compensație bănească, pentru a-i oferi posibilitatea înlocuirii plăcerilor de care este privată cu alte substitute, ce necesită, de cele mai multe ori, cheltuieli suplimentare (I.C.C.J., Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în materie penală, Decizia nr. 12/2016, M. Of. nr. 498 din 4 iulie 2016); a se vedea și *infra*, V. ASPECTE PARTICULARE, pct. 1;
- *jurisprudență*: Prejudiciul de agrement trebuie înțeles în accepțiunea sa largă, ca având o dublă natură. Aspectul obiectiv, concretizat în tulburări fiziologice care provoacă neplăceri în viața curentă, nu este altul decât prejudiciul fiziologic. Așadar, prejudiciul fiziologic se află înglobat în prejudiciul de agrement, care trebuie înțeles în sens larg. În același timp, victima conștientizează starea în care se află, privațiunile și restrângerile pe care acel prejudiciu i le provoacă.

1.3. Calitatea procesuală activă

Titularul acțiunii în anulare

– cei cărora le este interzis să vândă ori să cumpere nu pot cere în justiție anularea vânzării nici în nume propriu, nici în numele persoanei ocrotite (art. 1656 C.civ.);

– nulitatea poate fi invocată, *ca regulă*, numai de cel al cărui interes a fost încălcat, iar nu și de către persoanele incapabile de a vinde sau cumpăra [pentru ipoteza nulității relative, este vorba, practic, de o aplicație particulară a art. 1248 alin. (2) C.civ.];

– dacă mandatarul îl reprezintă atât pe vânzător, cât și pe cumpărător (dubla reprezentare), nulitatea relativă poate fi invocată de oricare dintre părțile contractante, temeiul juridic al acțiunii în anulare fiind însă art. 1304 C.civ., iar nu art. 1654 C.civ., întrucât mandatarul nu are statutul de vânzător sau de cumpărător, ci este doar un reprezentant al ambelor părți.

2. Consimțământul

2.1. Considerații generale

Noțiune

– acordul de voințe al părților exprimat pentru încheierea contractului de vânzare;

– în afară de regulile generale care se aplică în toate cazurile, deci și în materia formării contractului de vânzare, consimțământul poate cunoaște manifestări diferite, aspecte ce dau naștere la ipoteze distincte, analizate în continuare, respectiv:

1. promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare (antecontractul de vânzare);
2. arvuna;
3. pactul de opțiune privind contractul de vânzare;
4. problema pactului de preferință în actuala reglementare;
5. dreptul de preempțiune.

2.2. Promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare (antecontractul de vânzare)

2.2.1. Noțiune

Promisiunea unilaterală de vânzare. Promisiunea unilaterală de cumpărare

1. **promisiunea unilaterală de vânzare** este contractul prin care o persoană (promitent) se obligă să vândă un bun, la un anumit preț, față de cealaltă parte (beneficiar), dacă aceasta din urmă va dori să îl cumpere;

- promisiunea unilaterală de vânzare este un contract unilateral, iar nu un act juridic unilateral, întrucât există un acord de voințe, dar numai una dintre părți

se obligă la o prestație, respectiv de a vinde, în viitor, un bun, la un preț determinat; ea se deosebește, așadar, de oferta de a contracta (de a vinde sau de a cumpăra), act juridic unilateral, care produce efecte juridice distincte, fără existența unui consimțământ din partea vreunui cocontractant; dacă însă, în schimbul dreptului de opțiune ce i se conferă, beneficiarul promisiunii unilaterale de vânzare se obligă să plătească o sumă de bani (prețul dreptului de opțiune), promisiunea unilaterală de a vinde devine un contract sinalagmatic;

- promisiunea este un act juridic consensual, chiar dacă vânzarea proiectată ar avea ca obiect un imobil și deci ar fi un contract solemn; prin urmare, în nicio situație, forma autentică nu este cerută *ad validitatem* pentru promisiunea unilaterală de vânzare;

- dovada promisiunii unilaterale de vânzare se face potrivit regulilor generale (art. 249 și urm. C.proc.civ.);

- dreptul de opțiune al beneficiarului promisiunii este un drept potestativ;

- beneficiarul promisiunii trebuie să opteze în sensul de a cumpăra sau nu în cadrul termenului prevăzut în promisiunea unilaterală de vânzare; în cazul în care părțile nu au prevăzut un termen, potrivit art. 1415 alin. (2) și (3) C.civ., la sesizarea oricăreia dintre părțile contractante, instanța poate să fixeze termenul, cererea urmând să fie soluționată potrivit regulilor aplicabile ordonanței președințiale; această cerere este supusă prescripției în termen de 3 ani de la data încheierii promisiunii;

- în ipoteza în care beneficiarul promisiunii optează să cumpere bunul, iar contractul de vânzare este consensual, beneficiarul își exprimă consimțământul la încheierea contractului de vânzare, pentru încheierea acestui din urmă contract fiind necesar ca și promitentul să își dea consimțământul (separat de consimțământul dat pentru încheierea promisiunii unilaterale de vânzare);

- în ipoteza în care beneficiarul optează să cumpere bunul, iar contractul de vânzare este solemn (*de exemplu*, are ca obiect un imobil), atunci el se obligă să încheie contractul de vânzare, fiind însă necesar ca atât promitentul, cât și beneficiarul să își exprime consimțământul la vânzare în fața notarului public, cu ocazia autentificării actului;

- în ipoteza în care beneficiarul promisiunii optează să nu cumpere bunul, contractul de vânzare nu se va mai perfecta, iar, dacă prin promisiunea unilaterală de vânzare a fost convenit un preț al opțiunii, promitentul va fi îndreptățit să îl păstreze;

- se admite că un contract de leasing înglobează și o promisiune unilaterală a locatorului/finanțatorului de a vinde locatarului/utilizatorului bunul care formează obiectul contractului, dacă acesta din urmă va opta în sensul cumpărării acelui bun;

- convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta [art. 1279 alin. (4) C.civ.];

2. promisiunea unilaterală de cumpărare este contractul prin care o persoană (promitent) se obligă să cumpere un bun, la un anumit preț, față de cealaltă parte (beneficiar), dacă beneficiarul va dori să îl vândă;

- beneficiarul promisiunii unilaterale de cumpărare nu se obligă să vândă bunul promitentului, el putând să dispună liber de bunul său, fără a se angaja în vreun fel răspunderea;
- promisiunea unilaterală de cumpărare este un act juridic consensual în toate cazurile;
- promisiunea unilaterală de cumpărare este un contract unilateral, iar nu un act juridic unilateral, întrucât există un acord de voințe, dar numai una dintre părți se obligă la o prestație, respectiv de a cumpăra, în viitor, un bun, la un preț determinat.

Promisiunea bilaterală de vânzare

Noțiune. Caractere

– **promisiunea bilaterală de vânzare (antecontractul de vânzare)** este contractul prin care ambele părți își asumă obligații reciproce, respectiv de a vinde și de a cumpăra, în viitor, un anumit bun, la un preț determinat;

- promisiunea bilaterală de vânzare este un act juridic consensual în toate cazurile;
- promisiunea bilaterală de vânzare este un contract sinalagmatic.

Efectele promisiunii. Încheierea contractului de vânzare

– părțile trebuie să încheie contractul de vânzare *în cadrul termenului prevăzut în promisiunea bilaterală de vânzare*;

- dacă părțile nu au prevăzut un termen pentru perfectarea vânzării, pe temeiul art. 1415 alin. (2) și (3) C.civ., la sesizarea oricăreia dintre părțile contractante, *instanța poate să fixeze termenul*, cererea (prescriptibilă în termen de 3 ani de la data încheierii promisiunii) urmând să fie soluționată potrivit regulilor aplicabile ordonanței președințiale;

– părțile promisiunii pot conveni:

- a) fie ca bunul ce face obiectul promisiunii să fie predat de îndată promitentului-cumpărător, acesta având dreptul de a folosi bunul înainte de încheierea contractului de vânzare;
- b) fie ca predarea bunului să aibă loc numai dacă se perfectează contractul de vânzare;

– indiferent de momentul predării bunului, transmiterea dreptului de proprietate va avea loc numai dacă și de la data încheierii contractului de vânzare;

- promisiunea bilaterală de vânzare (ca de altfel și promisiunea unilaterală de vânzare) nu generează o obligație de a da în sarcina promitentului-vânzător, ci o obligație de a face, deci obligația de a transmite dreptul de proprietate va fi efectul contractului de vânzare, iar nu al promisiunii;
- promisiunea bilaterală de vânzare nu poate fi considerată o vânzare sub condiție suspensivă, care, prin îndeplinirea condiției, să facă valabilă vânzarea din chiar ziua promisiunii, deoarece părțile nu au încheiat o vânzare (au promis

numai) și, în plus, consimțământul nu poate fi evenimentul viitor și nesigur ca realizare;

- *jurisprudență*: Promisiunea de vânzare-cumpărare poate să-și producă efectele specifice numai dacă prețul este determinat sau determinabil (Trib. jud. Sibiu, dec. civ. nr. 504/1992, în Dreptul nr. 1/1993, p. 71);

- *jurisprudență*: În condițiile în care în antecontractul de vânzare-cumpărare nu a fost cuprins și un eventual acord al părților cu privire la edificarea unor construcții și, cu atât mai puțin, cu privire la constituirea dreptului de suprafață asupra terenului aferent acestora, nu se poate constata existența dreptului de suprafață în beneficiul reclamantului (promitent-cumpărător) în absența actului juridic, respectiv a unei convenții încheiate în formă autentică, având ca obiect nașterea acestui drept și stabilirea întinderii sale, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate. De asemenea, nici presupusul acord, pe care promitentul-vânzător și l-ar fi dat în vederea edificării construcțiilor, nu poate constitui un mod de dobândire a dreptului de suprafață, neîncadrându-se în niciuna dintre ipotezele reglementate de art. 693 C.civ. (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 833 din 16 mai 2023, www.scj.ro);

Notarea și radierea din cartea funciară a promisiunii (unilaterale/bilaterale) de a încheia un contract

– promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară [art. 906 alin. (1) teza I C.civ.]:

a) dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii; iar

b) antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul;

– notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui [art. 906 alin. (1) teza finală C.civ.]:

- dacă o asemenea promisiune a fost notată în condițiile legii, nu este necesară notarea inalienabilității pe care aceasta o implică, deoarece inalienabilitatea rezultă din art. 627 alin. (4) C.civ., fiind vorba despre o clauză de inalienabilitate implicită;

– promisiunea se va putea radia dacă [art. 906 alin. (2) C.civ.]:

a) cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui; sau

b) între timp, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului;

– radierea se va dispune din oficiu [art. 906 alin. (3) C.civ.]:

a) dacă până la expirarea termenului de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea contractului, n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii, cu excepția cazului când cel îndreptățit a cerut notarea în

cartea funciară a acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract; sau

- b) în toate cazurile când, până la încheierea contractului ori până la soluționarea definitivă a acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului.

2.2.2. Aspecte comune privind promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare

Condiții

- promisiunea fiind un contract, trebuie îndeplinite toate condițiile generale de valabilitate ale oricărui act juridic;
- promisiunea trebuie să conțină toate clauzele contractului ce urmează a fi încheiat, respectiv să conțină referiri în special cu privire la bunul vândut și prețul convenit;
- pentru încheierea valabilă a promisiunii, aceasta nu trebuie să îmbrace eventuala formă cerută de lege *ad validitatem* pentru contractul de vânzare.

2.2.3. Efecte specifice în caz de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin promisiunea de vânzare

Efecte specifice. Enumerare

- în cazul în care una dintre părți, la împlinirea termenului stabilit în promisiunea bilaterală de vânzare sau, în lipsă, în termenul fixat de instanță, refuză, nejustificat, să încheie contractul de vânzare, cealaltă parte are posibilitatea să solicite:
 1. pronunțarea de către instanță a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare (dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite);
 2. obligarea celeilalte părți la plata de daune-interese;
 3. rezoluțiunea promisiunii, cu obligarea celeilalte părți la plata de daune-interese;
 - *jurisprudență*: După ce a obținut recunoașterea pe cale jurisdicțională a dreptului la despăgubiri (pentru neexecutarea directă a obligațiilor născute din antecontractul de vânzare-cumpărare) în cadrul unui proces penal, în care promitentul-vânzător a avut calitatea de inculpat, reclamantul, ca promitent-cumpărător, nu mai poate obține și o executare în natură a aceleiași antecontract, prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Optând să alăture acțiunea civilă celei penale, înseamnă că promitentul-cumpărător trebuie să se supună autorității de lucru judecat a hotărârii penale, care a tranșat asupra despăgubirilor ce i se cuvin ca urmare a neexecutării antecontractului de vânzare-cumpărare. În felul acesta, creanța inițială a reclamantului având ca obligație corelativă a debitorului perfectarea contractului de vânzare (executarea directă, în natură) se convertește într-o altă creanță, care constă în suma

de bani ce reprezintă echivalentul prejudiciului suferit ca urmare a neexecutării (I.C.C.J., s. I civ., dec. nr. 1193 din 12 iunie 2019, www.scj.ro).

Acțiunea în justiție

Reglementare. Noțiune

– în cazul promisiunii bilaterale de vânzare, când una dintre părți refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, instanța poate pronunța, la cererea părții interesate, o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite [art. 1669 alin. (1) și art. 1279 C.civ.];

– dispozițiile art. 1669 alin. (1) și (2) C.civ., coroborate cu cele ale art. 1279 C.civ., se aplică în mod corespunzător și în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare [art. 1669 alin. (3) C.civ.], deci, dacă promitentul refuză nejustificat să încheie contractul de vânzare, beneficiarul promisiunii unilaterale poate solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare;

- posibilitatea de a se pronunța o hotărâre care să țină loc de contract poate fi privită și ca un mijloc de executare în natură și silită o obligației de a face (obligația de a încheia contractul de vânzare) asumate prin promisiune.

Condiții materiale de aplicare

1. toate condițiile prevăzute de lege pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare să fie îndeplinite;

2. refuzul de a încheia contractul de vânzare să fie nejustificat;

3. cel ce solicită pronunțarea hotărârii care să țină loc de contract să își fi executat toate obligațiile asumate prin promisiune (nu este însă vorba de toate obligațiile ce îi vor reveni ca urmare a încheierii contractului de vânzare);

4. bunul trebuie să se afle încă în patrimoniul vânzătorului;

- dacă este cazul, la data sesizării instanței trebuie îndeplinite nu numai condițiile generale de valabilitate ale contractului de vânzare, ci și eventualele cerințe speciale, *spre exemplu*, extrasul de carte funciară, certificatul de performanță energetică, adeverința de la asociația de proprietari, certificatul de atestare fiscală etc.;

- potrivit art. 57 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 80/2013: „(1) În cazul cererilor prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, instanța de judecată va solicita extras de carte funciară pentru bunurile imobile ce au carte funciară deschisă sau certificat de sarcini pentru imobilele care nu au carte funciară deschisă, certificat fiscal emis de compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale și dovada debitelor la zi ale cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. (2) Dispozițiile art. 20 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare (actualul art. 33 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor – *n.n.*) se aplică în mod corespunzător”; astfel, dacă există datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, instanța nu va putea pronunța o hotărâre

care să țină loc de contract de vânzare decât dacă, până la închiderea dezba-terilor, se va face dovada plății acestora sau datoriile sunt preluate de cum-părător (făcându-se mențiune despre aceasta în dispozitivul hotărârii);

▪ deși legea nu prevede în mod expres condiția ca bunul să se afle încă în pa-trimoniul vânzătorului, acest aspect rezultă din faptul că, în urma încheierii promisiunii de vânzare, vânzătorul rămâne, în continuare, proprietar al bunu-lui, păstrând toate prerogativele de proprietar, inclusiv acela de a dispune de bunul său; în plus, art. 1279 alin. (3) C.civ., care reglementează materia promi-siunii de a contracta în general, prevede că posibilitatea instanței de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract există atunci când natura con-tractului o permite, cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite, iar părțile sau una dintre ele își vor fi îndeplinit deja obligațiile specifice con-tractului promis (cele asumate prin promisiune), în realitate lipsind doar consimțământul părților pentru realizarea contractului; împrejurarea că legea permite vânzarea bunului altuia nu înseamnă că trebuie admisă și posibilita-tea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract, întrucât este vorba de o executare în natură și silită, care are ca scop transmiterea dreptului de proprietate sau a altui drept din patrimoniul uneia dintre părțile promisiunii în patrimoniul celeilalte părți a promisiunii;

▪ în vederea pronunțării unei hotărâri care ține loc de act de vânzare pentru *terenurile agricole situate în extravilan*, Legea nr. 17/2014 prevede, alături de condițiile generale de fond și formă ale contractului de vânzare, condiții de validitate speciale privitoare la:

i) obținerea, în condițiile legii, a avizelor prevăzute de art. 3 din lege (avizul spe-cific al Ministerului Apărării Naționale, respectiv avizul specific al Ministerului Culturii);

ii) exercitarea dreptului legal de preempțiune instituit de art. 4 și emiterea unui proces-verbal de derulare a procedurii prevăzute la art. 4, de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală, potrivit art. 9 alin. (6) din același act normativ;

iii) înscrierea terenului agricol situat în extravilan la rolul fiscal; și

iv) înscrierea terenului agricol situat în extravilan în cartea funciară [art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014; I.C.C.J., Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Decizia nr. 24/2016, M. Of. nr. 936 din 22 noiembrie 2016];

▪ *hotărâre prealabilă*: Pentru ipoteza promisiunii de vânzare a unui imobil, deși existau argumente puternice în favoarea soluției contrare, s-a decis că *pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract nu este necesar ca promisiunea să îmbrace forma ad validitatem* (I.C.C.J., Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Decizia nr. 23/2017, M. Of. nr. 365 din 17 mai 2017);

▪ *recurs în interesul legii*: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 C.civ. 1864, art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005 privind