

**Emilian-Constantin Meiu**

**Remediile neexecutării  
promisiunii bilaterale  
de vânzare**

*Editura*  
**Stamangiu**  
**2024**

# **Capitolul al III-lea. Executarea silită în natură a promisiunii bilaterale de a vinde – acțiunea pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract de vânzare**

## ***Secțiunea 1. Remediile aflate la dispoziția creditorului***

Scopul existenței oricărei obligații este stingerea sa prin executare. Prin acest proces de stingere prin executare, creditorul obține prestația la care s-a obligat debitorul său, fiind normal ca acesta să execute în mod voluntar. În cazul executării voluntare de către debitor a obligației la care este îndreptățit creditorul, avem de-a face cu o plată. În caz contrar, dacă debitorul refuză să execute de bunăvoie obligația pe care a contractat-o, atunci creditorul poate trece la executarea silită a acesteia.

Plata datoriilor este reglementată de art. 1155-1159 C. civ. însă, în acest capitol și în următoarele, nu ne vom ocupa de executarea voluntară a obligațiilor asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare, ci de remediile pe care le are la dispoziție creditorul (a se vedea prevederile art. 1516 C. civ. care sunt aplicabile) în cazul refuzului debitorului de a executa obligațiile asumate prin antecontract, cu accent preponderent pe obligația de a perfecta contractul de vânzare.

Astfel, conform art. 1516 alin. (1) și (2) C. civ., creditorul are dreptul la o executare cu caracter integral, exact și la timp a obligației. În situația în care debitorul său nu execută nejustificat și acesta este în întârziere, creditorul poate opta pentru oricare din următoarele remedii: executarea silită a obligației; rezoluțiunea, rezilierea ori reducerea propriilor prestații corelative; utilizarea oricărui alt mijloc prevăzut de lege pentru a-și putea vedea realizat dreptul.

Din analiza acestui text de lege rezultă că pentru a putea recurge la remediile prevăzute de lege, creditorul trebuie să constate împlinite două condiții-premisă, respectiv existența unei neexecutări nejustificate din partea debitorului și ca acesta să se afle în întârziere, ceea ce presupune că ori este de drept în întârziere, ori creditorul a îndeplinit

procedura punerii în întârziere (a se vedea art. 1522 și art. 1523 C. civ.) și termenul suplimentar de executare s-a împlinit. Aceste condiții, care constituie regula generală, sunt aplicabile și în cazul obligațiilor asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare, cu particularitățile pe care le vom analiza în secțiunile care urmează pentru fiecare din remediile, respectiv executarea silită în natură, executarea silită prin echivalent și rezoluțiunea contractului.

Așadar, în cazul în care, după ce s-a împlinit termenul prevăzut în promisiunea bilaterală de vânzare pentru perfectarea contractului final, unul dintre promitenți refuză să încheie contractul planificat, celălalt poate recurge la mai multe căi deschise de lege, în funcție de opțiunea sa, și fără a exista o ordine ori un grad de preferință pentru niciunul dintre aceste remedii.

În primul rând, oricare dintre promitenți, atunci când și-a executat propriile obligații și bunul se mai află în patrimoniul promitentului-vânzător, poate executa silit în natură obligația (având în vedere și dreptul de a obține executarea în natură prevăzut de art. 1527 C. civ.), solicitând instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract [în condițiile art. 1279 alin. (3) teza I și art. 1669 alin. (1) C. civ.]. Prin mecanismul hotărârii care ține loc de contract, instanța este abilitată să suplinească consimțământul promitentului care a refuzat fără justificare încheierea contractului de vânzare. Pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract de vânzare trebuie ca toate celelalte condiții de validitate ale acesteia să fie îndeplinite, respectiv capacitatea, obiectul (bunul și prețul), cauza.

Promitentul-creditor poate opta să obțină obligarea promitentului-debitor, care nu execută fără justificare, la plata de daune-interese [a se vedea art. 1530 și art. 1279 alin. (2) C. civ.]. În cadrul acestui remediu, creditorul va putea solicita obligarea debitorului la plata clauzei penale stipulate prin promisiune, iar dacă părțile nu au evaluat convențional prejudiciul, atunci reclamantul va trebui să facă dovada acestuia.

Un al treilea remediu care poate fi utilizat de promitentul care și-a executat propriile obligații este rezoluțiunea promisiunii cu daune-interese, care poate fi judiciară [art. 1549 alin. (1) C. civ.], unilaterală (art. 1552 C. civ.) sau care operează de plin drept în temeiul unui pact comisoriu prevăzut de părți (art. 1553 C. civ.).

Toate aceste mijloace puse la dispoziția creditorului au în comun, după cum arătam la început, faptul că celălalt promitent refuză fără justificare să execute obligațiile asumate prin promisiune, și este în întârziere în această privință. În ceea ce privește abordarea acestora, atât punerea în întârziere, cât și neexecutarea fără justificare, vor fi analizate, pe de-o parte în cadrul condițiilor pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, unde neexecutarea este identificată sub denumirea de refuz nejustificat de a încheia contractul promis [art. 1279 alin. (3) și art. 1669 alin. (1) C. civ.], și, ulterior, raportat la executarea prin echivalent și rezoluțiune, unde vom analiza și interconectarea neexecutării nejustificate cu noțiunea de culpă.

Al patrulea remediu pe care îl vom analiza în lucrarea noastră este reprezentat de anularea actului de înstrăinare efectuat cu încălcarea inalienabilității legale subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare, care poate fi solicitată în fața instanței de către promitentul-cumpărător, dacă promitentul-vânzător înstrăinează bunul care face obiectul promisiunii, iar inalienabilitatea subînțeleasă în antecontract a fost făcută opozabilă în condițiile legii [a se vedea art. 627 alin. (4), art. 628 alin. (2) și art. 629 alin. (2) C. civ.].

### ***Secțiunea a 2-a. Regimul juridic al acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare***

Între părțile contractului, principiul care guvernează efectele acestuia este cel al forței sale obligatorii, desemnat prin adagiul *pacta sunt servanda*<sup>[1]</sup> și consacrat expres de art. 1270 C. civ., conform căruia convenția încheiată în mod valabil are putere de lege între părțile sale.

În privința executării obligațiilor, regula generală este executarea în natură și de bunăvoie, creditorul având dreptul la îndeplinirea integrală, exactă și la timp a obligației [art. 1516 alin. (1) C. civ.].

De asemenea, chiar dacă regula pentru orice contract este executarea în natură, și de bunăvoie, din partea debitorului, în cazul în care debitorul nu își execută voluntar obligația, creditorul poate cere ca acesta să fie constrâns să execute obligația în natură, cu excepția

---

<sup>[1]</sup> P. VASILESCU, *op. cit.*, p. 547.

cazului în care o asemenea executare este imposibilă [art. 1527 alin. (1) și art. 1516 alin. (2) pct. 1 C. civ.].

Regula generală în materia executării obligațiilor de a face este tot executarea în natură, astfel încât creditorul poate, în caz de neexecutare, să execute el însuși ori să facă să fie executată obligația, în ambele situații pe cheltuiala debitorului. Însă, această executare silită în natură nu poate avea loc decât cu înștiințarea prealabilă a debitorului, fie odată cu punerea în întârziere, fie ulterior acesteia, cu excepția cazului în care debitorul este de drept în întârziere (art. 1528 C. civ.).

În ceea ce privește executarea în natură a obligației de a face ce derivă din promisiunea bilaterală de vânzare apare o dificultate atunci când ne imaginăm executarea ei silită. Pe de-o parte, creditorul nu ar putea îndeplini-o el însuși, și nici nu ar putea să facă să fie executată obligația pe cheltuiala debitorului, iar pe de altă parte, acesta din urmă nu poate fi constrâns să se prezinte la notar pentru autentificarea contractului de vânzare.

Tocmai în vederea faptului că obiectul obligației de a face este reprezentat în acest caz de reiterarea consimțământului promitentului în vederea încheierii vânzării finale, Codul civil actual, consacrand o practică judiciară îndelungată, a conferit instanței abilitatea de a suplini acest consimțământ prin intermediul hotărârii care ține loc de contract.

Legiuitorul a optat pentru crearea unui cadru legal general referitor la promisiunile de contract [a se vedea art. 1279 alin. (3) C. civ.] prin care este stabilit că, dacă unul din promitenți refuză perfectarea contractului promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit obligațiile asumate, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru valabilitatea acestuia. Tot în acest context, legiuitorul a ales să excludă de la aplicarea acestei forme de executare silită în natură promisiunile de a încheia un contract real, din rațiuni ce țin în mod evident de trăsătura esențială a acestor contracte, respectiv faptul că încheierea contractului este condiționată de predarea bunului.

Alături de textul general, legiuitorul a reglementat expres în cazul promisiunii de vânzare mecanismul executării silite în natură, care, bineînțeles, se completează și cu dispozițiile generale analizate anterior [a se vedea art. 1669 alin. (1), (3) și (4) C. civ.].

Acțiunea în pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract este o acțiune personală, chiar dacă contractul ce se cere a fi perfectat este un contract translativ de proprietate sau de alte drepturi reale. În acest sens, a dispus Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr. 8/2013, pronunțată în cadrul unui recurs în interesul legii<sup>[1]</sup>, statuând că acțiunea privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare a unui imobil reprezintă o acțiune personală imobiliară, întrucât, prin acest tip de acțiune, reclamantul solicită valorificarea unui drept de creanță, respectiv dreptul de a obține perfectarea contractului promis, drept căruia îi corespunde obligația părâtului la efectuarea tuturor demersurilor în scopul încheierii acestuia.

Cererea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract este o acțiune în realizare, și nu una în constatare. Astfel, pe calea acestei acțiuni, unul din beneficiarii promisiunii urmărește valorificarea dreptului de creanță prin obținerea unei hotărâri, ceea ce este specific acțiunilor în realizare<sup>[2]</sup>.

Apreciem ca fiind relevante în acest sens cele statuate de Înalta Curte de Casație și Justiție, prin Decizia nr. 23/2017, care a stabilit, în situația hotărârilor constitutive de drepturi, precum cea care ține loc de contract de vânzare, că efectul cel mai important se referă la conversiunea înscrisului sub semnătură privată, reprezentat de promisiunea de vânzare, în înscris autentic. Din acest punct de vedere, este mai puțin relevant că această hotărâre are valoarea probatorie a unui înscris autentic, aceasta fiind doar o consecință formală. Aspectul substanțial reținut de Înalta Curte de Casație și Justiție ca fiind primordial, cel al conversiunii actului juridic, generează, de fapt, efectul constitutiv de drepturi al hotărârii în discuție, prin aceasta realizându-se transferul dreptului de proprietate, în pofida refuzului unuia dintre promitenți și pentru sancționarea judiciară a acestui refuz.

Astfel, efectul admiterii acțiunii constă în transferul dreptului de proprietate în patrimoniul cumpărătorului, și nu constatarea existenței unui drept preexistent, ceea ce este specific acțiunilor în constatare, aspect care rezultă și din decizia citată anterior.

---

[1] M. Of. nr. 581 din 12 septembrie 2013.

[2] R. DAN, *Hotărârea care ține loc de contract. Remediul substitutiv văzut din perspectivă procesuală*, în *Dreptul* nr. 2/2022, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro), p. 21-22.

Așadar, pentru obligația de a face, asumată în cadrul promisiunii bilaterale de vânzare<sup>[1]</sup>, executarea silită în natură are loc prin intermediul instanței, ceea ce presupune o serie largă de particularități pe care le vom analiza în amănunt în cele ce urmează, pornind de la aspecte de ordin procedural cu privire la acțiunea în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de vânzare (regularizare, taxă judiciară de timbru, competența instanței, prescripția dreptului material la acțiune) și continuând cu probleme de drept substanțial însoțite de oglinda acestora pe planul procedural, deoarece pentru dovedirea fiecărui element de ordin substanțial vor trebui efectuate probatorii și acte procedurale (condițiile cerute de lege pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, conținutul hotărârii care ține loc de vânzare, particularități în ceea ce privește anumite tipuri de promisiuni de vânzare în procedura executării silite în natură).

### ***Secțiunea a 3-a. Aspecte specifice privind soluționarea acțiunii***

#### **§1. Etapa scrisă – aspecte relevante în procedura regularizării**

##### **1.1. Conținutul cererii de chemare în judecată și înscrisurile depuse**

Procedura regularizării cererii de chemare în judecată reglementată de art. 200 C. proc. civ.<sup>[2]</sup>, etapă prealabilă fixării primului termen de judecată, presupune verificarea de către completul căruia i s-a repartizat cauza a îndeplinirii cerințelor legale privind conținutul și timbrarea cererii introductive.

Când cererea nu îndeplinește cerințele legale, reclamantului i se vor comunica în scris lipsurile, cu mențiunea că, în termen de cel mult 10 zile de la primirea comunicării, trebuie să facă completările sau modificările dispuse, sub sancțiunea anulării cererii [art. 200 alin. (3)

---

<sup>[1]</sup> Și nu numai, dispozițiile art. 1279 C. civ. fiind aplicabile și altor promisiuni unilaterale sau bilaterale, cum este cea de schimb.

<sup>[2]</sup> Codul de procedură civilă din 1 iulie 2010 (M. Of. nr. 247 din 10 aprilie 2015).