

Decizie nr. 23/ 3 aprilie 2017

Emitent: Înalta Curte de Casație și Justiție

Publicată în: Monitorul Oficial nr. 365 din 17 mai 2017

Dosar nr. 3.996/1/2016

Iulia Cristina Tarcea	- președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție, președintele completului
Lavinia Curelea	- președintele delegat al Secției I civile
Eugenia Voicheci	- președintele Secției a II-a civile
Beatrice Ioana Nestor	- judecător la Secția I civilă
Paula C. Pantea	- judecător la Secția I civilă
Rodica Susanu	- judecător la Secția I civilă
Doina Popescu	- judecător la Secția I civilă
Aurelia Rusu	- judecător la Secția I civilă
Roxana Popa	- judecător la Secția a II-a civilă
Rodica Zaharia	- judecător la Secția a II-a civilă
Mărioara Isailă	- judecător la Secția a II-a civilă
Ruxandra Monica Duță	- judecător la Secția a II-a civilă
Mirela Polițeanu	- judecător la Secția a II-a civilă

Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ce formează obiectul Dosarului nr. 3.996/1/2016 este constituit conform dispozițiilor art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă și ale art. 27⁵ alin. (1) din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare (Regulamentul).

Ședința este prezidată de doamna judecător Iulia Cristina Tarcea, președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție.

La ședința de judecată participă doamna Mihaela Lorena Mitroi, magistrat-asistent desemnat în conformitate cu dispozițiile art. 27⁶ din Regulament.

Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ia în examinare sesizarea formulată de Tribunalul Alba - Secția I civilă, în Dosarul nr. 173/191/2016, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile.

Magistratul-asistent prezintă referatul cauzei, arătând că a fost depus raportul întocmit de judecătorii-raportori, care a fost comunicat părților, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, și că apelanta-reclamantă, prin avocat, a depus punct de vedere formulat în scris privind chestiunea de drept supusă judecătii. La dosar au fost transmise hotărârile judecătorești relevante, identificate de curțile de apel, precum și punctele de vedere teoretice exprimate de judecători, care au relevat apariția unei practici judiciare neunitare. Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a comunicat că nu se verifică, în prezent, practica judiciară în vederea promovării unui recurs în interesul legii. De asemenea, s-au depus la dosar opiniile specialiștilor în materie de la Facultatea de Drept a Universității de Vest din Timișoara, Facultatea de Drept a Universității "Babeș-Bolyai" din Cluj-Napoca, Catedra de drept civil și drept procesual civil a Institutului Național al Magistraturii, Facultatea de Drept din cadrul Universității "Alexandru Ioan Cuza" din Iași și Facultatea de Drept a Universității "Nicolae Titulescu" din București. Se mai referă că la data de 20 martie 2017 a fost înregistrată la dosar o cerere de intervenție formulată în interesul apelantei-reclamante.

Deliberând, Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept respinge ca inadmisibilă cererea de intervenție formulată în interesul apelantei-reclamante, având în vedere că, în cazul mecanismelor procedurale de asigurare a unei practici

judiciare unitare, instanța supremă procedează la dezlegarea cu caracter obligatoriu și de principiu a problemelor sau chestiunilor de drept cu care este investită, fără a realiza o activitate de judecată specifică procesului civil.

Doamna judecător Iulia Cristina Tarcea, președintele completului, constată că nu mai există chestiuni prealabile sau excepții, iar completul rămâne în pronunțare asupra sesizării privind pronunțarea unei hotărâri prealabile.

ÎNALTA CURTE,

deliberând asupra chestiunii de drept cu care a fost sesizată, constată următoarele:

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 din Codul civil, 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 S.C. A - S.R.L. 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, pârâții 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 din Codul civil și art. 194 și următoarele din Codul de procedură civilă.

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 S.C. A - S.R.L. a cumpărat de la numitul D, în calitate de mandatar al pârâților, 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 și 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 din Codul civil 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 din Codul civil, 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 autentificat 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 din Codul civil și ale art. 1.669 alin. (1) teza finală din Codul civil, 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) din Codul civil 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 din Codul civil 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 preempțiune, în sensul parcurgerii procedurii prevăzute de art. 6 și următoarele 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 din Codul civil privind valabilitatea convențiilor, precum și cele specifice contractului de vânzare-cumpărare, raportat la dispozițiile art. 1.669 alin. (1) din Codul civil.

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 din Codul civil raportat la art. 1.279 din Codul civil, 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 prealabilă 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 din Codul de procedură civilă, motivat de următoarele aspecte:

21. De lămurirea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi din Codul civil 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) din Codul civil. A susținut că dispozițiile art. 1.669 din Codul civil 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 din Codul civil 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) din Codul de procedură civilă, apelanta-reclamantă a formulat în scris, prin avocatul ales, punct de vedere privind chestiunea de drept supusă judecății. 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 constator 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) din Codul civil, 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 din Codul civil, nu prevede o anumită formă a contractului, decât cea a înscrisului sub semnătură privată, conform art. 1.241 din Codul civil.

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) din Codul civil, 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 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 Monitorul Oficial al României, Partea I, 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 din Codul civil, trebuie să se facă prin prisma alineatelor anterioare. Art. 1.279 din Codul civil 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 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 Monitorul Oficial al României, Partea I, 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" (paragraful 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 Monitorul Oficial al României, Partea I, 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 Monitorul Oficial al României, Partea I, 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" (paragrafele 25 și 26).

43. La paragraful 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) din Codul civil 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 formei autentice sub sancțiunea nulității absolute.

47. Când privește cerința formei 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) din Codul civil se referă la executarea silită a unei promisiuni de contract, în timp ce dispozițiile art. 1.669 alin. (1) din Codul civil 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) din Codul civil 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 Monitorul Oficial al României, Partea I, 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) din Codul civil, 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 din Codul civil 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) din Codul civil, 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 despre o promisiune de vânzare a unui imobil, angajamentul trebuie să conțină clauze cu privire la imobilul la care se referă și la prețul acestuia, acestea fiind elementele esențiale ale vânzării în sensul dispozițiilor art. 1.650 alin. (1) din Codul civil. Însă, deși acordul la încheierea promisiunii se referă chiar la elementele esențiale ale vânzării, caracteristica sa este faptul că părțile, prin voința lor, din diverse rațiuni, nu conferă acestuia efectele specifice vânzării (transferul proprietății), ci, în esență, își asumă reciproc obligația principală de a reitera în viitor același consimțământ cu privire la același bun și la același preț, numai în urma acestei reiterări luând naștere contractul de vânzare propriu-zis. Or, dacă consimțământul la promisiune (care se referă la elementele esențiale ale vânzării) este cel care, prin reiterare, stă și la baza vânzării proiectate și asumate prin promisiune, este imperativ necesar ca atunci când promisiunea are ca obiect vânzarea unui imobil, iar pentru acea vânzare legea (art. 1.244 din Codul civil) impune forma autentică ad validitatem, promisiunea însăși să fie supusă aceleiași forme de validitate pentru a produce efecte depline, adică, în caz de refuz, la cererea beneficiarului, instanța să poată pronunța o hotărâre care să țină loc de vânzare. În acest sens, este elocventă și motivarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în Decizia nr. 12/2015 într-un recurs în interesul legii, în cuprinsul căreia s-a reținut cu deplin temei că, pronunțând hotărârea, instanța nu încheie contractul în locul părților, ci verifică existența elementelor acestuia în înțelegerea acestora și numai în măsura în care acestea se regăsesc în cuprinsul promisiunii.

65. Dacă promisiunea bilaterală având ca obiect un imobil nu este încheiată în formă autentică, instanța de judecată nu poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic deoarece la baza unei asemenea hotărâri, conform dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, nu poate sta decât o promisiune care a respectat cerințele impuse de lege ad validitatem vânzării. Într-adevăr, dacă promisiunea nu a fost încheiată în formă autentică, înseamnă că însuși consimțământul părților nu întrunește condițiile legii (art. 1.244 din Codul civil) pentru a putea produce efectele translative de proprietate. Instanța de judecată, așa cum s-a arătat, nu se poate substitui voinței părților, ea putând pronunța hotărârea care să țină loc de vânzare doar dacă, în urma verificărilor făcute în cadrul procedurii judiciare, constată că părțile și-au dat consimțământul în formă autentică la încheierea valabilă a promisiunii care are ca obiect un imobil, acesta fiind consimțământul fondator, din care se naște obligația reciprocă principală specifică promisiunii - aceea de a reitera același consimțământ ulterior și care, doar el, fie reiterat, de bunăvoie, fie impus pe cale judecătorească, poate duce la formarea vânzării și la transferul proprietății de la vânzător la cumpărător. Fără consimțământul fondator, adică fără acordul de voință al părților asupra elementelor esențiale ale vânzării, realizat în fața notarului public, așadar cu respectarea formei instituite de lege ad validitatem - adică imperativ - nu se poate ajunge la impunerea vânzării prin hotărâre judecătorească.

66. În esență, din faptul că art. 1.279 din Codul civil prevede mai întâi, la alin. (2), că "În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese" și abia apoi prevede la alin. (3) teza întâi că instanța "poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract", dar numai dacă "natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite", se poate trage concluzia că, în caz de neexecutare, regula este aceea a acordării de daune-interese, iar condițiile pentru acesta sunt mai puțin restrictive, putând fi acordate chiar dacă promisiunea nu a fost încheiată în formă autentică, iar pronunțarea hotărârii care să țină loc de contract este abia excepția, care poate deveni funcțională și efectivă doar în condițiile mai restrictive, mai exigente prevăzute la alin. (3) teza întâi din textul de lege analizat.

67. S-a mai arătat faptul că în niciun caz nu se poate pune semnul egalității între "oficiul" făcut de notar cu ocazia autentificării unei promisiuni de vânzare și "oficiul" făcut de instanță post factum, după încheierea promisiunii care a stabilit condițiile esențiale ale vânzării, efectuat cu ocazia judecării cererii pentru pronunțarea hotărârii care să țină loc de vânzare.

VIII.3. Opinia majoritară exprimată de catedra de drept civil și drept procesual civil a Institutului Național al Magistraturii

68. Privitor la problema de drept supusă discuției, prin opinia transmisă la data de 16 februarie 2017, s-a considerat că art. 1.279 alin. (3) din Codul civil se impune a fi interpretat în sensul că, pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, este necesară îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate a actului juridic promis, inclusiv forma autentică pretinsă pentru încheierea actelor juridice solemne, așa cum este cazul vânzărilor imobiliare.

69. În exprimarea acestui punct de vedere au fost avute în vedere argumente ce țin de interpretarea dispozițiilor legale relevante, dar și de rațiunile care stau la baza instituirii forme autentice ad validitatem pentru încheierea actelor juridice solemne.

70. S-a subliniat că promisiunea de contract este un act juridic consensual, independent de faptul că actul juridic promis este unul solemn sau nu, din moment ce, în privința ei, legiuitorul nu a înțeles să deroge de la regula consensualismului impusă prin art. 1.178 din Codul civil. Astfel, art. 1.279 alin. (1) din Codul civil, text normativ ce are vocația de a contura condițiile de valabilitate a promisiunii, nu face nicio trimitere la necesitatea îndeplinirii vreunei solemnități pentru perfectarea ei valabilă, ceea ce reclamă aplicarea în ceea ce o privește a principiului consensualismului.

71. Dacă forma este indiferentă pentru încheierea valabilă a promisiunii, situația este diferită atunci când în discuție este accesul părților la remediul executării promisiunii în forma pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract.

72. Sub acest aspect, din interpretarea literală și sistematică a dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil rezultă limpede că pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract de vânzare este necesar ca toate condițiile de validitate a acestuia să fie îndeplinite. În absența oricărei distincții a legiuitorului între cerințele de fond și cele de formă, printre aceste condiții se regăsește, atunci când vânzarea este una imobiliară, și forma autentică cerută pentru încheierea sa valabilă, așa cum pretinde art. 1.244 din Codul civil.

73. În mod constant și tradițional, doctrina juridică românească s-a exprimat în sensul că rațiunile stabilirii forme ad validitatem pentru încheierea valabilă a actelor juridice solemne sunt următoarele: atenționarea părților asupra importanței și consecințelor actului încheiat; asigurarea certitudinii consimțământului; exercitarea unui control al statului asupra anumitor operațiuni juridice, cu precădere din considerente fiscale.

74. O astfel de preocupare a manifestat legiuitorul și pentru contractul de vânzare imobiliară, din moment ce încheierea sa valabilă este condiționată de perfectarea lui în formă autentică (art. 1.244 din Codul civil).

75. Iar, dacă în prim-planul instituirii formei autentice stă rațiunea asigurării unei protecții sporite a consimțământului părților implicate, atunci ar fi total iluzoriu să se considere că această finalitate ar mai putea fi atinsă dacă s-ar permite părților unei promisiuni de vânzare încheiate în forma unui înscris sub semnătură privată (sau chiar verbal) să acceadă la remediu excepțional al pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract, atunci când una dintre ele ar refuza încheierea voluntară a contractului promis. O astfel de abordare permisivă ar conduce ineluctabil la deschiderea unei căi facile de eludare a formei autentice pretinse pentru încheierea contractului de vânzare, după modelul: părțile convin să încheie o promisiune de vânzare (în forma înscrisului sub semnătură privată sau chiar verbal), pentru ca apoi să evite parcurgerea procedurii de autentificare din fața notarului, solicitând direct pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract.

76. La momentul încheierii promisiunii părțile convin asupra încheierii în viitor a vânzării, deci înțelegerea lor naște o obligație de a face, de a încheia în viitor contractul de vânzare promis. Prin pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract are loc transformarea creanței ce își are izvorul în contractul de promisiune (de a încheia în viitor un veritabil contract de vânzare) într-un veritabil drept de proprietate. O astfel de modificare produsă în planul conținutului raportului juridic dintre părți nu poate fi explicată decât prin aceea că, prin însăși încheierea promisiunii, părțile consimt deja asupra elementelor esențiale ale viitorului contract. Iar aceasta justifică rațiunea pentru care consimțământul la încheierea promisiunii trebuie să beneficieze de o protecție egală cu a aceluia exprimat la momentul încheierii veritabilului contract de vânzare sub aspectul necesității perfectării sale în formă autentică.

77. În concluzie, s-a considerat că singura interpretare care poate concilia rațiunea protejării consimțământului părților cu mecanismul pus la dispoziția acestora de a obține în caz de neexecutare o hotărâre care ține loc de contract este aceea de a condiționa accesul la un asemenea remediu de perfectarea promisiunii însăși în formă autentică.

VIII.4. Opinia specialiștilor de la Facultatea de Drept din cadrul Universității "Alexandru Ioan Cuza" din Iași, respectiv domnul lector universitar doctor Codrin Macovei și domnul lector universitar doctor Nicolae-Horia Țiț

78. Prin opinia înregistrată la data de 1 martie 2017 s-a arătat că interpretarea gramaticală și sistematică a art. 1.279 alin. (3) și art. 1.669 din Codul civil conduce la concluzia că, în vederea pronunțării unei hotărâri judecătorești, trebuie îndeplinite condițiile de validitate ale contractului promis, respectiv forma autentică, dar niciunul dintre texte nu prevede expres că promisiunea de vânzare trebuie să îmbrace forma autentică, această condiție fiind îndeplinită în momentul pronunțării hotărârii judecătorești care ține loc de contract. Momentul la care se apreciază îndeplinirea condițiilor de validitate a vânzării definitive trebuie să fie cel al pronunțării hotărârii judecătorești. Se apreciază că nu poate fi un moment anterior, reprezentat de acela al încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, nici în ce privește analizarea altor condiții ale contractului de vânzare (calitatea de proprietar etc.). Principalul argument de interpretare în acest sens este expresia utilizată de art. 1.669 alin. (1) din Codul civil "toate celelalte condiții de validitate".

79. În ceea ce privește interpretarea teleologică, aceasta indică drept fără utilitate cerința formei autentice a promisiunii bilaterale de vânzare a unui bun imobil doar în scopul obținerii unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare. Dacă aceasta ar fi fost cu adevărat intenția legiuitorului atunci ne-am fi aflat într-o procedură judiciară simplificată, precum cele prezente în cadrul reglementării vânzării la art. 1.662 alin. (2) sau art. 1.691 din Codul civil. Iar această ipoteză nu se confirmă deloc, întrucât judecătorului cauzei i se cere să realizeze din nou analiza exhaustivă a condițiilor de validitate ale vânzării, deci nu se poate baza pe constatările notarului public care a autentificat promisiunea într-o procedură judiciară rapidă și simplificată. Dimpotrivă, suntem pe calea dreptului comun, iar judecătorul trebuie să refacă orice analiză

anterioară a notarului public. Ceea ce este excepțional aici este numai legiferarea unei modalități extraordinare de executare silită a unei obligații personale. În acest sens, s-a amintit că nici reglementarea mai veche nu menționa vreo condiție referitoare la necesitatea formei autentice a promisiunii: "În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract" - art. 5 alin. (2) din titlul X "Circulația juridică a terenurilor" al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare.

80. Desigur, argumentul conform căruia un act încheiat în fața notarului se bucură de avantaje este real, dar nu are legătură cu procedura pronunțării de către instanță a unei hotărâri care să țină loc de contract atât timp cât valoarea înscrisului notarial nu este utilizată în niciun fel în această procedură. În niciun caz nu îl vedem pe pârâtul dintr-o promisiune bilaterală de vânzare care nu este autentică ca lipsit de drepturi, într-o situație juridică de inferioritate sau gata să sufere vreo nedreptate, întrucât el are la dispoziție toate mijloacele procesuale și procedurale de a se apăra vizavi de pretențiile reclamantului.

81. Mutatis mutandis se consideră aplicabile în această speță considerentele care au dus la pronunțarea de către Curtea Constituțională a Deciziei nr. 755 din 16 decembrie 2014 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte 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. În mod identic, în cauza dedusă analizei, apare ca fără justificare regimul juridic diferit acordat promisiunilor autentice și celor neautentice.

82. Nu în ultimul rând, s-a arătat că promisiunea de a contracta este un act juridic consensual, iar excepția trebuie să aibă un regim juridic strict de interpretare și aplicare. Ea nu rezultă cu claritate din text și s-a considerat că nici nu poate fi obținută pe cale de interpretare, cu atât mai mult cu cât nu se relevă utilitatea ei pentru părți sau pentru existența unei proceduri judiciare simplificate.

VIII.5. Opinia domnului profesor universitar doctor Gabriel Boroș și a doamnei asistent universitar doctor Carla Alexandra Anghelescu de la Facultatea de Drept din cadrul Universității "Nicolae Titulescu" din București

83. Prin opinia transmisă la data de 13 martie 2017 s-a apreciat că, pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract este necesar ca promisiunea de vânzare a unui imobil să fie încheiată în formă autentică notarială, în considerarea următoarelor argumente:

84. Art. 1.279 alin. (3) din Codul civil vorbește de îndeplinirea cerințelor legii pentru validitatea contractului, fără a distinge între condițiile de fond și condițiile de formă, iar, ca regulă de interpretare logică, unde legea nu distinge, nici interpretul nu ar trebui să distingă - ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus. De altfel, când a vrut să se refere doar la condițiile de fond, legiuitorul a făcut-o în mod expres, spre exemplu, art. 1.289 alin. (2) din Codul civil.

85. Nu s-ar putea susține cu temei că însăși hotărârea judecătorească ar suplini forma autentică, deoarece art. 434 din Codul de procedură civilă prevede că hotărârea judecătorească are forța probantă a unui înscris autentic, deci, în actuala reglementare, hotărârea judecătorească poate fi asimilată cu înscrisul autentic doar sub aspect probator, nu însă și al altor efecte ale înscrisului autentic.

86. Instituirea formei necesare pentru însăși valabilitatea unor acte juridice se bazează pe o serie de rațiuni (atenționarea părților asupra importanței deosebite și consecințelor anumitor

acte juridice pentru patrimoniul celui care le face sau pentru patrimoniile celor care le fac, asigurarea libertății și mai ales certitudinii consimțământului, exercitarea unui control al statului asupra unor operațiuni juridice etc.).

87. Dacă se admite că în prim-planul instituirii formei autentice stă rațiunea asigurării unei protecții sporite a consimțământului părților, atunci, în lipsa formei autentice notariale, ar lipsi și consilierea preventivă și prealabilă realizată de către notarul public cu privire la consecințele actului juridic ce se va încheia, iar aceasta nu ar putea fi suplinită de către judecător, pentru simplul motiv că instanța ar urma doar să verifice că sunt îndeplinite deja condițiile încheierii contractului, fără a mai lua consimțământul părților și fără a putea aprecia asupra oportunității încheierii contractului.

88. Pretinsul argument în sprijinul soluției contrare, dedus din modificarea conținutului art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, nu este fondat, întrucât, atunci când se abrogă sau se modifică o normă specială, nu înseamnă că pentru aspectele pe care norma specială nu le mai reglementează trebuie dată soluția contrară celei existente anterior (câtă vreme legiuitorul nu a reglementat expres o atare soluție, deși putea să o facă), ci trebuie să se aplice regula de interpretare potrivit căreia norma specială se completează cu dreptul comun în materie, adică, în speță, cu art. 1.279 din Codul civil.

89. Nu este fondat nici argumentul în sprijinul soluției contrare, în sensul că, în speță, hotărârea judecătorească ar constitui un mod distinct de dobândire a dreptului de proprietate, astfel încât, pentru transferul dreptului de proprietate, nu ar mai fi nevoie de înscrisul autentic notarial. În realitate, în speță, este vorba de o situație juridică mai complexă, ce începe cu încheierea promisiunii de vânzare și se finalizează cu pronunțarea hotărârii judecătorești. Hotărârea realizează executarea silită și în natură a obligației de a face asumate de promitent, deci hotărârea este doar un element constitutiv al operațiunii juridice care conduce la transmiterea dreptului de proprietate imobiliară.

90. Un ultim argument, probabil cel mai important, vizează consecințele, greu de acceptat pentru siguranța și certitudinea circuitului civil, pe care le-ar putea produce soluția contrară. Mai exact, dacă s-ar admite că forma autentică notarială nu ar reprezenta o condiție specială de admisibilitate a acțiunii prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract translativ de proprietate imobiliară, părțile ar putea fi încurajate să eludeze dispozițiile legale referitoare la forma cerută ad validitatem și mai ales cele care privesc deschiderea de cărți funciare pentru imobilele ce urmează a fi înstrăinate. Altfel spus, întrucât notarul public ar pretinde extrasul de carte funciară, în lipsa căruia actul autentic nu ar putea fi încheiat, părțile ar prefera să încheie un antecontract consemnat într-un înscris sub semnătură privată și apoi, simulând o neînțelegere, să se adreseze instanței pentru a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract translativ. În acest fel, s-ar ajunge să nu se mai realizeze scopul urmărit de legiuitor cu privire la finalizarea cadastrului general, de vreme ce același imobil ar putea fi înstrăinat succesiv, prin procedeul menționat mai sus, fără a fi nevoie de deschiderea cărții funciare. S-a mai subliniat că, în stadiul actual al reglementării, instanța nu ar putea să respingă cererea pentru simplul motiv că pentru imobil nu există extras de carte funciară.

IX. Raportul asupra chestiunii de drept

91. Prin raportul întocmit în cauză, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă, s-a apreciat că sunt îndeplinite cumulativ condițiile de admisibilitate pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, potrivit dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă.

92. Asupra rezolvării de principiu a chestiunii de drept sesizate, opinia judecătorilor-raportori a fost în sensul că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, 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.

X. Înalta Curte de Casație și Justiție

93. Examinând sesizarea în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, raportul întocmit de judecătorii raportori, punctele de vedere formulate de părți și chestiunea de drept ce se solicită a fi dezlegată, constată următoarele:

94. Înalta Curte de Casație și Justiție a fost legal sesizată, fiind îndeplinite în mod cumulativ condițiile de admisibilitate pentru declanșarea procedurii reglementate de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă.

95. Astfel, litigiul în legătură cu care s-a formulat sesizarea este în curs de judecată, iar Tribunalul Alba - Secția I civilă, titularul sesizării, investit cu soluționarea apelului, urmează să soluționeze cauza în ultimă instanță, prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care, potrivit art. 634 alin. (1) pct. 4 din Codul de procedură civilă, este definitivă.

96. Cauza care face obiectul judecății se află în competența legală a unui complet de judecată al tribunalului investit să o soluționeze, iar sesizarea are ca obiect o chestiune de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei.

97. În egală măsură este îndeplinită și condiția referitoare la noutatea chestiunii de drept care formează obiectul sesizării. Evaluarea acestei condiții, în absența unei definiții a noutății chestiunii de drept și a unor criterii de determinare a acesteia în cuprinsul art. 519 din Codul de procedură civilă, revine Înaltei Curți de Casație și Justiție, astfel cum s-a statuat în jurisprudența constantă a instanței supreme.

98. Această cerință este îndeplinită, întrucât chestiunea de drept are izvorul în reglementări nou-intrate în vigoare, interpretate și aplicate diferit în jurisprudența instanțelor naționale, astfel cum rezultă din hotărârile judecătorești transmise la dosar și, respectiv, punctele de vedere formulate de specialiștii consultați care, de asemenea, au exprimat opinii divergente în privința interpretării dispozițiilor legale a căror dezlegare se solicită.

99. Totodată, este important de precizat că problema de drept trebuie să fie reală, să suscite interpretări diferite sau contradictorii ale unui text de lege, respectiv să prezinte un grad de dificultate suficient de mare, astfel încât instanța de sesizare să considere că pentru a înlătura orice incertitudine referitoare la securitatea raportului juridic dedus judecății este necesară declanșarea procedurii prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă prin pronunțarea unei hotărâri prealabile.

100. Sub acest aspect, din încheierea de sesizare, întocmită conform art. 520 alin. (1) teza a doua din Codul de procedură civilă, rezultă că analiza dispozițiilor legale ce formează obiectul sesizării se impune deoarece acestea sunt neclare, fiind susceptibile de interpretări diferite în privința formei pe care trebuie să o îndeplinească promisiunea bilaterală de vânzare a unui imobil în condițiile în care legea, respectiv Codul civil, nu prevede expres forma autentică ad validitatem, pentru ipoteza în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.

101. În consecință, se constată că în cauză sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept referitoare la interpretarea dispozițiilor legale menționate, cu precizarea ce se va face în continuare, la analiza pe fond a sesizării.

102. Problema de drept care formează obiect al sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în condițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, astfel cum a fost configurată de către instanța de trimitere, vizează interpretarea dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza a treia din Codul civil, în sensul dacă textul de lege menționat impune, în cazul demersului judiciar de obținere

a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare pentru un imobil, forma autentică la încheierea promisiunii sinalagmatice de vânzare.

103. Titularul sesizării, Tribunalul Alba, a conceput chestiunea de drept în discuție cu referire la art. 1.279 alin. (3) teza a treia din Codul civil; dispoziția legală enunțată prezintă însă doar două teze, în înțelesul conferit cuvântului "teză" de Dicționarul explicativ al limbii române, și anume acela de "idee principală dezvoltată într-o scriere", iar nu trei teze. Prima teză a art. 1.279 alin. (3) privește situația promitentului care refuză încheierea contractului promis și condițiile care trebuie îndeplinite pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, la cererea celeilalte părți, în consecință, cazul circumscris speței de față. Cea de-a doua ipoteză se referă la inaplicabilitatea remedului pronunțării unei asemenea hotărâri pentru situația promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

104. Conținutul art. 1.279 alin. (3) din Codul civil se limitează la cele două ipoteze expuse mai sus, față de care prezenta sesizare, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, se referă, în realitate, la interpretarea tezei întâi din textul legal în discuție, care va forma și obiectul examinării prezentei decizii.

105. Pe de altă parte, art. 1.279 din Codul civil reprezintă dreptul comun în materia promisiunii de a contracta, cuprinzând dispoziții comune aplicabile promisiunii unilaterale de a contracta, dar și promisiunii sinalagmatice de a contracta, și, totodată, constituie și norma generală în raport cu normele speciale în diferite domenii, inclusiv în cel al vânzării.

106. Sub acest aspect, se au în vedere dispozițiile art. 1.669 alin. (1) din Codul civil (pentru situația promisiunii bilaterale de vânzare), care reiau textul art. 1.279 alin. (3) teza întâi din același cod în ceea ce privește executarea silită a obligației de a încheia un contract de vânzare, asumată printr-o promisiune bilaterală. Ca și regula generală supusă discuției prin sesizarea de față, norma specială prevede că, în cazul refuzului nejustificat al uneia dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare să încheie contractul promis, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, sub rezerva de a fi întrunite toate condițiile de validitate ale vânzării.

107. Cum obiectul cererii de chemare în judecată care a generat întrebarea preliminară vizează, printre altele, pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare privind o suprafață de teren, motivat de refuzul promitentului vânzător de a-și executa obligațiile asumate printr-o promisiune sinalagmatică de vânzare, textul legal incident în speță este reprezentat de norma specială, respectiv dispozițiile art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, art. 1.279 alin. (3) teza întâi din Codul civil fiind norma generală în materie de nerespectare a obligațiilor derivând din promisiunea de a contracta.

108. Prin urmare, potrivit principiului de drept "Specialia generalibus derogant" - "Legile speciale derogă de la cele generale", în concursul dintre legea generală și legea specială aplicabile unui raport juridic conflictual, se aplică legea specială.

109. Sesizarea Tribunalului Alba se referă la norma generală - art. 1.279 alin. (3) teza întâi din Codul civil, ceea ce ar crea aparența de inadmisibilitate, în condițiile în care incidentă este norma specială - art. 1.669 alin. (1) din Codul civil.

110. Cu toate acestea, cum norma specială reia, în esență, norma generală, se impune analiza pe fond a sesizării, prin referire însă la ambele texte de lege.

111. Raportat la cele arătate în precedent, în interpretarea art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, se apreciază că nu este obligatorie forma autentică la încheierea promisiunii bilaterale de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare, pentru următoarele considerente:

112. Potrivit ambelor texte de lege, când una dintre părțile care au perfectat o promisiune bilaterală, în cazul de față, de vânzare, refuză încheierea contractului promis, cealaltă parte, care și-a îndeplinit toate obligațiile rezultând din promisiune, poate solicita instanței

pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, condiționat de întrunirea tuturor cerințelor de validitate ale vânzării.

113. În consecință, la momentul pronunțării unei asemenea hotărâri, condițiile pentru valabilitatea contractului de vânzare trebuie îndeplinite, atât cele de fond, cât și cele de formă (pentru ipoteza din speță, care vizează un imobil teren).

114. În ceea ce privește condițiile esențiale și de fond, promisiunea de vânzare, fiind ea însăși un contract, trebuie să îndeplinească condițiile de validitate aplicabile contractelor în general [art. 1.179 alin. (1) din Codul civil - capacitatea de a contracta, consimțământul valabil exprimat, un obiect determinat și licit, o cauză licită și morală]. Fiind o proiecție a unui contract de vânzare viitor, promisiunea sinalagmatică de vânzare trebuie să îndeplinească și condițiile de validitate specifice acestui contract (de exemplu, consimțământul valabil exprimat să vizeze transmiterea, respectiv dobândirea, în viitor, a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, acordul de voință al părților să privească elementele esențiale ale contractului prefigurat, și anume lucrul vândut și prețul).

115. În consecință, condițiile de validitate de fond ale contractului de vânzare trebuie să existe încă de la momentul perfectării promisiunii de vânzare, întrucât, prin definiție, promisiunea de vânzare presupune acordul de voințe la autentificarea, în viitor, a unei anumite vânzări. În caz contrar, fără îndeplinirea condițiilor de fond ale vânzării chiar la data promisiunii, aceasta ar fi lipsită de conținut, iar suplinirea, pe cale judiciară, a consimțământului părții refractare, care nu înțelege să își îndeplinească obligațiile asumate prin antecontract, ar fi lipsită de obiect.

116. Referitor la forma contractului de vânzare pentru un imobil teren, cum este și cel din speța care a generat întrebarea preliminară, legea impune, ad validitatem, forma autentică, potrivit dispozițiilor art. 1.244 din Codul civil.

117. Conform acestui text de lege, contractele translativă sau constitutive de drepturi reale asupra imobilelor care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

118. Formalismul contractual impus de dispoziția legală enunțată reprezintă o normă specială în materia transmisiunii sau constituirii drepturilor reale imobiliare care vor fi supuse înscrierii în cartea funciară în raport cu principiul consensualismului care guvernează încheierea contractelor în general (art. 1.278 din Codul civil) și care presupune că simplul acord de voințe al părților este nu numai necesar, ci și suficient, pentru ca un contract să ia naștere în mod valabil. Fiind o normă specială, aceasta este de strictă interpretare - *exceptio est strictissimae interpretationis* - ceea ce reprezintă un argument semnificativ și pentru concluzia referitoare la întrebarea preliminară, conform celor ce se vor arăta în continuare.

119. Revenind la forma contractului de vânzare privind un imobil, art. 1.244 din Codul civil trebuie coroborat și cu dispozițiile în materia cărții funciare, respectiv cu art. 885 din Codul civil, care reglementează, în principiu, efectul constitutiv al înscrierilor în cartea funciară în cazul dobândirii drepturilor reale asupra imobilelor [art. 885 alin. (1) din Codul civil].

120. În cazul imobilelor, drepturile asupra acestor bunuri se constituie sau se transmit numai prin înscrierea lor în cartea funciară, în baza actului sau faptului justificativ, care, bineînțeles, trebuie să îndeplinească toate condițiile de valabilitate prevăzute de lege.

121. În concluzie, pentru încheierea valabilă a unui contract de vânzare vizând un imobil este necesară, sub sancțiunea nulității absolute, forma autentică.

122. Cum dispozițiile art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil condiționează pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare de îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate ale contractului în discuție, se consideră că și forma impusă de lege este necesară în vederea obținerii unei soluții favorabile demersului judiciar respectiv.

123. Formalitatea respectivă se referă însă la contractul de vânzare, ale cărui condiții de valabilitate trebuie îndeplinite pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract, iar nu la promisiunea de vânzare, care urmează regulile principiului consensualismului.

124. În caz de admitere a cererii de chemare în judecată, această formalitate este îndeplinită prin chiar hotărârea judecătorească pronunțată, care are forța probantă a unui înscris autentic conform art. 434 din Codul de procedură civilă.

125. Desigur, în cazul hotărârilor declarative de drepturi, care constată drepturi preexistente, valoarea de înscris autentic a hotărârii nu determină convertirea titlurilor anterioare, deținute de părți, în titluri autentice. Convenția materializată într-un înscris sub semnătură privată poate fi valabilă (în absența formei autentice), dreptul avându-și temeiul într-o astfel de convenție și fiind doar sancționat pe cale judiciară, fără a opera o novație care să presupună că izvorul dreptului s-ar afla în hotărârea judecătorească.

126. În situația hotărârilor constitutive de drepturi, cum este și cea a hotărârii care ține loc de contract de vânzare, valoarea de înscris autentic a hotărârii nu trebuie privită numai din perspectiva probatorie a acesteia, ci determină chiar conversiunea înscrisului sub semnătură privată (promisiunea bilaterală de vânzare) într-un înscris autentic (hotărârea care ține loc de contract de vânzare), raportat la împrejurarea că, numai din acest moment, convenția, căreia îi lipsea un element constitutiv (forma autentică), va produce efecte juridice. Fără îndoială, hotărârea care ține loc de act autentic de vânzare reprezintă o hotărâre constitutivă de drepturi, întrucât dă naștere sau realizează transferul dreptului de proprietate, tocmai acesta fiind și scopul legiuitorului în edictarea instituției respective, care vine să sancționeze, pe cale judiciară, refuzul nejustificat al promitentului care și-a asumat obligațiile unui astfel de transfer și care, ulterior, înțelege să nu și le mai respecte.

127. Pe de altă parte, separat de valoarea autentică, conferită de lege, hotărârii judecătorești și care determină îndeplinirea condiției de autenticitate a contractului de vânzare, cerută de art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, însuși legiuitorul enumeră, printre modurile de dobândire a dreptului de proprietate, și hotărârea judecătorească. În acest sens, art. 557 alin. (1) din Codul civil prevede că dreptul de proprietate se poate dobândi, printre altele, "și prin hotărârea judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși". Cum hotărârile judecătorești declarative de drepturi recunosc drepturi preexistente și, ca atare, nu pot servi transferului dreptului în discuție, este fără dubiu că referirea legiuitorului a avut în vedere hotărârile constitutive de drepturi, cum este și cazul hotărârii care ține loc de contract de vânzare pentru un imobil.

128. Prin urmare, independent de aserțiunile legate de valoarea de înscris autentic a hotărârii judecătorești, în sensul că, în cazul celor constitutive de drepturi, aceasta trebuie privită doar în ceea ce privește forța probantă sau constituie chiar o conversiune a promisiunii în actul autentic de vânzare, Codul civil recunoaște hotărârii constitutive de drepturi, prin ea însăși, semnificația unui mod de dobândire a proprietății.

129. În același sens, în materia regulilor de carte funciară, dispozițiile art. 888 din Codul civil stabilesc că hotărârea judecătorească rămasă definitivă reprezintă un act justificativ, care stă la baza înscrierilor în cartea funciară. Printre altele, textul de lege menționat enumeră, în categoria înscrisurilor justificative, și înscrisurile autentice notariale. Aceasta înseamnă că ambele categorii de acte au valoare egală, hotărârea judecătorească rămasă definitivă, întocmai ca și actul autentic notarial, fiind aptă, prin ea însăși, să fie înscrisă în cartea funciară, ca înscris doveditor al dreptului de proprietate.

130. În consecință, hotărârea judecătorească care ține loc de act autentic de vânzare îndeplinește exigențele de solemnitate stabilite de lege pentru a fi considerată act justificativ care stă la baza înscrierii în cartea funciară, fără să fie necesar ca și antecontractul să îmbrace forma prevăzută de lege pentru actul final de vânzare.

131. Inexistența obligației de a perfecta antecontractul de vânzare în formă autentică are la bază și alte argumente în raport cu cele care vizează valoarea hotărârii judecătorești care ține loc de contract.

132. Astfel, promisiunea sinalagmatică de vânzare este un act distinct de contract, pentru care legea nu prevede necesitatea formei autentice, așa încât antecontractul se supune libertății formei, în condițiile art. 1.178 din Codul civil, care reprezintă regula în materie de contracte.

133. Cum s-a arătat deja, dispozițiile art. 1.244 din același cod, care impun forma autentică doar pentru actele translative sau constitutive de drepturi reale asupra imobilelor care urmează să fie înscrise în cartea funciară, în speță, pentru contractul de vânzare imobiliară, reprezintă excepția de la regula sus-enunțată. Ca atare, excepția fiind de strictă interpretare, nu se poate extinde și la alte situații decât cele prevăzute în norma specială.

134. Antecontractul reprezintă o operațiune juridică netranslativă de proprietate, care generează o obligație contractuală de a face, și anume de a încheia contractul preconizat, susceptibilă de executare silită în natură în condițiile art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.169 alin. (1) din Codul civil. Ca urmare, acest act juridic nu necesită forma autentică.

135. De asemenea, fiind două acte juridice distincte, forma autentică a antecontractului nu asigură autenticitatea contractului de vânzare, dispozițiile enunțate în precedent condiționând pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de vânzare de îndeplinirea cerințelor de valabilitate, de fond și de formă, ale contractului final. Evident, și promisiunea de vânzare trebuie să întrunească condițiile de valabilitate, ea însăși fiind un contract, dar nu și pe cea a formei autentice, impusă de lege doar pentru contractul de vânzare.

136. Pe de altă parte, dacă legiuitorul ar fi intenționat, în scop preventiv, să prevadă forma autentică pentru promisiunea de vânzare, ar fi stabilit, în mod expres, această condiție de formă, ca în cazul promisiunii de donație, reglementată de art. 1.014 alin. (1) din Codul civil. Conform acestui text de lege, "Sub sancțiunea nulității absolute, promisiunea de donație este supusă formei autentice".

137. În cazul promisiunii de donație, legiuitorul a prevăzut condiția de solemnitate cea mai exigentă în scopul de a atenționa părțile contractante asupra viitorului contract, care, pentru donator, produce consecințe diferite și mai grave decât în cazul vânzătorului, având în vedere că donația reprezintă un contract cu titlu gratuit, în baza căruia are loc trecerea unor valori dintr-un patrimoniu în altul, fără echivalent.

138. De asemenea, în legislația actuală, Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 246 din 29 aprilie 2013, a introdus un nou alineat, prin art. VII⁵ pct. 3, respectiv alineatul (5), la art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 83 din 7 februarie 2013, prin care s-a prevăzut 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.

139. Această obligativitate a fost înlăturată după o scurtă perioadă de timp, prin abrogarea expresă a acestei dispoziții legale, potrivit 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 Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 434 din 17 iulie 2013. Ca urmare, numai pentru antecontractele de vânzare a imobilelor încheiate în perioada 1 mai - 19 iulie 2013, forma autentică era obligatorie ad validitatem, sub sancțiunea nulității absolute.

140. În același sens, în materia vânzării terenurilor agricole situate în extravilan, 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, în forma sa inițială, prevedea că: "(1) În toate cazurile în care se solicită, în conformitate cu art. 1.669 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, este necesar ca antecontractul să fie încheiat în formă autentică și să fie îndeplinite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege."

141. În urma modificării acestei legi prin art. II pct. 2 din Legea nr. 68/2014, art. 5 alin. (1) a dobândit următorul conținut: "(1) 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, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară."

142. Înlăturarea dispoziției privind necesitatea încheierii antecontractului de vânzare în formă autentică, în cazul în care se solicită, în condițiile art. 1.669 din Codul civil, pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, și menționarea, în textul modificat, a cerinței ca antecontractul să fie încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil și ale legislației în materie, au ca rațiune tocmai punerea în acord a actului normativ respectiv cu dispozițiile Codului civil, care nu stabilesc necesitatea formei autentice în cazul promisiunii de vânzare.

143. Un alt argument pentru care se consideră că nu este necesară forma autentică pentru promisiune vizează și instituția conversiunii actelor juridice, nereglementată cu caracter general în vechea legislație, dar cu aplicație recunoscută în jurisprudență, cel mai des întâlnită tocmai în materia vânzării, și prevăzută, în mod expres, în actualul Cod civil (art. 1.260).

144. Potrivit alin. (1) din acest text de lege, "Un contract lovit de nulitate absolută va produce totuși efectele actului juridic pentru care sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege".

145. În esență, prin conversiunea actului juridic se înțelege considerarea manifestării de voință în sensul în care reprezintă un act juridic valabil, iar nu numai în sensul în care reprezintă un act juridic lovit de nulitate. Cu alte cuvinte, în cazul conversiunii, manifestarea de voință este calificată ca echivalentă unui anumit act juridic, chiar dacă nu este valabilă ca alt act juridic.

146. Fundamentul acestei instituții este determinat de concepția legiuitorului asupra nulității, în sensul că nulitatea, fiind sancțiunea îndreptată împotriva efectelor care contravin scopului legii, urmează ca acele efecte care sunt conforme legii să fie menținute.

147. Conversiunea se poate referi fie la operațiunea juridică, fie la înscris. Astfel, o vindere pentru care se cere ad validitatem forma autentică ar putea fi convertită, când nu s-a respectat exigența de formă, într-o promisiune sau o ofertă de a contracta.

148. Dacă, în cazul vânzării, am considera că și pentru antecontract ar fi necesară forma autentică, am lipsi de conținut instituția juridică a conversiunii, în modalitatea exemplificată mai sus, care reprezintă și aplicația cea mai importantă în materie.

149. În ceea ce privește beneficiile încheierii antecontractului în formă autentică notarială din perspectiva atenționării părților asupra actului juridic final ce urmează a fi perfectat și în scopul asigurării protecției consimțământului lor, arătate de o parte dintre specialiștii în domeniu, acestea pot fi complinite cu succes și de instanța sesizată cu cererea de pronunțare a unei hotărâri care ține loc de contract. Astfel, instanța de judecată are toate atribuțiile conferite de lege în instrumentarea procesului având ca obiect sancționarea promitentului care nu își respectă obligațiile asumate prin antecontract, neputându-i-se recunoaște, în aprecierea îndeplinirii condițiilor necesare pronunțării hotărârii care ține loc de contract, printre care și

verificarea consimțământului părților în vederea vânzării, o poziție inferioară notarului, care verifică și atestă același consimțământ la o viitoare vânzare.

150. De aceleași caracteristici ale înscrisului autentic notarial se bucură și hotărârea judecătorească (prezumția de veridicitate, puterea unui titlu executoriu și altele).

151. În plus, în cazul în care pârâtul dintr-un asemenea litigiu înțelege să conteste îndeplinirea oricăreia dintre condițiile de valabilitate ale promisiunii de vânzare în baza căreia s-a promovat cererea de chemare în judecată respectivă sau orice alte elemente ale antecontractului, care ar împiedica pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare, instanța de judecată este obligată să analizeze apărările părții menționate. Participanții disputei judiciare au, de asemenea, în asigurarea dublului grad de jurisdicție căile de atac prevăzute de lege pentru obținerea hotărârii judecătorești care să reflecte adevărul asupra raportului juridic stabilit între ei.

152. Prin urmare, ceea ce se tinde a se realiza prin intervenția notarului în etapa prealabilă a perfectării contractului de vânzare, în scopul protecției părților convenției, este asigurat, pe deplin, de instanță în raport cu rolul și atribuțiile sale în activitatea de judecată.

153. Necesitatea controlului statului, determinată, în principal, de raționamente de ordin economic și fiscal, invocată în susținerea obligativității încheierii promisiunii de vânzare în formă autentică, este realizată și prin intermediul judecătorului, de asemenea, reprezentant al statului în exercitarea funcției de judecată.

154. Sub acest aspect, nu trebuie omis că cererea de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care ține loc de vânzare este supusă taxei judiciare de timbru la valoarea imobilului pentru care se dispută litigiul, în condițiile art. 3 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare.

155. Tot din perspectiva motivației de ordin economic, de data aceasta, pentru părți, trebuie reținut că impunerea formei autentice în cazul promisiunii de vânzare generează costuri suplimentare pentru părți (taxe de autentificare, onorariul notarial în faza precontractului de vânzare, taxa judiciară de timbru pentru soluționarea acțiunii, inclusiv în fazele căilor de atac, în ipoteza apelării la instanța de judecată), de natură să descurajeze o eventuală manifestare de voință în sensul unei înțelegeri precontractuale.

156. Pe de altă parte, în cazul în care părțile care au încheiat antecontractul de vânzare înțeleg să își respecte obligațiile asumate prin această convenție, prezentându-se la notar în vederea autentificării contractului final, de vânzare, notarul va proceda la autentificare în baza antecontractului, fără să solicite forma autentică pentru promisiunea de vânzare. Nicio dispoziție din legislația notarială (Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Regulamentul de aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, aprobat prin Ordinul ministrului justiției nr. 2.333/C/2013, cu modificările ulterioare) și din legislația actuală relevantă în materie nu condiționează autentificarea contractului de vânzare de către notar de cerința formei autentice a precontractului.

157. În aceste condiții nu rezultă argumentele pentru care s-ar aplica un regim juridic diferit în cazul în care contractul de vânzare se perfectează prin suplinirea consimțământului promitentului nesperios de către judecătorul care pronunță hotărârea ce ține loc de act autentic de vânzare în raport cu situația autentificării contractului de către notar. Consecința directă a aplicării unor reguli distincte în cele două ipoteze sus-enunțate ar însemna recunoașterea unei valori superioare a actului notarial în raport cu hotărârea judecătorească, cu privire la prezumția de veridicitate a actului astfel încheiat, ceea ce nu poate fi admis.

158. Nu în ultimul rând, trebuie menționat că efectele translativă de proprietate asupra imobilului în cauză se produc, până la aplicarea art. 885 alin. (1) din Codul civil - efectul constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, amânată prin art. 56 alin. (1) din Legea nr. 71/2011

pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, de la data încheierii contractului în formă autentică (în speță, de la data rămânerii definitive a hotărârii care ține loc de contract), potrivit art. 1.674 și art. 1.244 din Codul civil. Tot de la acest moment se activează toate drepturile și obligațiile specifice naturii contractului, inclusiv garanțiile prevăzute de lege în beneficiul cumpărătorului (garanția contra evicțiunii, garanția contra viciilor ascunse ale lucrului vândut). În consecință, de vreme ce efectele contractului se produc de la momentul arătat mai sus, iar nu de la momentul perfectării promisiunii de vânzare, nu se justifică exigențele de solemnitate impuse pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare imobiliară și în ceea ce privește faza precontractuală a vânzării.

159. Prin urmare, având în vedere contextul legal actual, soluția ce urmează a se adopta este în sensul că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, 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.

160. Pe de altă parte, față de importanța și frecvența promisiunilor de vânzare, precum și față de efectele pe care le produc astfel de convenții, ar fi oportună, de lege ferenda, pentru asigurarea securității raporturilor juridice născute în baza acestor contracte, intervenția legiuitorului în sensul prevederii exprese a încheierii acestor promisiuni de vânzare în formă autentică.

Pentru considerentele arătate, în temeiul art. 521, cu referire la art. 519 din Codul de procedură civilă,

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE,
În numele legii,
DECIDE:

Admite sesizarea formulată de Tribunalul Alba - Secția I civilă, în Dosarul nr. 173/191/2016, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, și, în consecință, stabilește că:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1.279 alin. (3) teza întâi și art. 1.669 alin. (1) din Codul civil, 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.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 3 aprilie 2017.

PREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
IULIA CRISTINA TARCEA

Magistrat-asistent,
Mihaela Lorena Mitroi