

Forma antecontractului de vânzare-cumpărare, atunci când acesta are ca obiect un drept real asupra unui imobil. Validitate versus notare în cartea funciară

Lect. univ. dr. Sergiu I. STĂNILĂ*
Universitatea de Vest din Timișoara
Facultatea de Drept

Abstract

The promissory sales contract or promise of sale concerning a real estate right is clenched legitimately under a private written document. The authentic form is not requested.

The pre-agreement can be noted in cadastral register, ensuring the enforceability against third parties of the legal situation of the real estate right, namely of the existence of the promissory seller's obligation to sale, this one being the holder of the promissory real estate right and the existence of the promissory buyer's debt.

Tabular conscription claim is the procedural medium provided by the legislator for the promissory buyer in case the promissory seller breaches the pre-agreement. However, this type of claim could be exercised if only the pre-agreement is concluded in authentic form.

Regulation in this field is contradictory and inconsistent: the contract is considered valid if is signed under private form, may be noted in the cadastral register and is therefore enforceable against third parties, but it cannot be used by parties in a dispute concerning the tabular conscription.

Keywords: *Promissory sales contract, validity, pre-agreement, authentic form, tabular conscription claim*

Rezumat

Antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare având ca obiect un drept real constituit asupra unui imobil se încheie în mod valabil sub forma înscrisului sub semnătură privată, nefiind necesară forma autentică.

Antecontractul poate fi notat în cartea funciară, pentru asigurarea în acest mod a opozabilității față de terți a situației juridice a imobilului, respectiv a

* sergiu_stanila@drept.uvt.ro

existenței obligației de a vinde asumată de promitentul-vânzător, titular al dreptului real promis și a dreptului de creanță al promitentului-cumpărător.

Ațiunea în prestație tabulară, mijlocul procedural pus de legiuitor la dispoziția promitentului-cumpărător în situațiile în care promitentul-vânzător nu își îndeplinește obligațiile asumate, nu poate fi însă exercitată decât în împrejurările în care antecontractul sau promisiunea pe care se întemeiază este încheiat în formă autentică.

Reglementarea este una contradictorie și inconsecventă: actul juridic analizat este valabil încheiat în forma înscrisului sub semnătură privată, poate fi notat în cartea funciară, fiind în consecință opozabil terților, dar nu poate fi utilizat de părți într-un litigiu având ca obiect prestația tabulară.

Cuvinte-cheie: *Antecontract de vânzare-cumpărare, validitate, promisiune, formă autentică, acțiune în prestație tabulară*

Antecontractul de vânzare-cumpărare, sau promisiunea de vânzare-cumpărare este actul juridic prin care o persoană, denumită promitent-vânzător, se obligă să vândă în viitor un imobil, în schimbul unui preț, din care la data încheierii antecontractului sau promisiunii, promitentul-cumpărător achită un avans.

Prin imobil, în înțelesul art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată¹, se înțelege terenul, cu sau fără construcții, situat pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

De asemenea, potrivit art. 876 alin. (3) NCC², prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

Intră așadar în categoria de imobil, în primul rând terenul, dar și construcția edificată pe acesta, dacă este cazul. În consecință, antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare poate avea ca obiect asumarea obligației de a vinde în viitor un teren, dar și o construcție.

¹ Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, a fost republicată prima dată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 201 din 3 martie 2006 și, respectiv, a doua oară în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 83 din 7 februarie 2013. La definiția imobilului, am avut în vedere forma actuală a Legii nr. 7/1996.

² Noul Cod Civil a fost adoptat prin Legea nr. 287/2009 și a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009. A fost republicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011.

Problema pe care o vom aborda în prezentul studiu constă în analiza formei juridice pe care trebuie să o îmbrace antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare, pentru a fi valabil încheiată, raportându-ne atât la reglementarea actuală, cât și la prevederile anterioare. De asemenea, vom analiza forma acestui act juridic ca o condiție de înscriere în cartea funciară în care este cuprins imobilul. Vom avea drept reper temporal intrarea în vigoare a noului Cod Civil³, analizând problematica supusă atenției anterior și, respectiv, ulterior acestui moment.

De plano, în doctrina de specialitate s-au conturat două opinii cu privire la forma unui asemenea act juridic.

Unii autori⁴ au considerat că, atâta vreme cât actul juridic definitiv, contractul de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute, și antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare trebuie să respecte aceleași rigori. Argumentarea acestei opinii s-a regăsit în regula potrivit cu care toate actele juridice care preced un act juridic definitiv, trebuie să se încheie în aceeași formă ca și actul definitiv.

Alți autori⁵, au considerat că antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare nu trebuie să se încheie în formă autentică, fiind suficientă forma înscrisului sub semnătură privată. Argumentele au fost multiple. Mai întâi, lipsa unei reglementări exprese în legislația internă. Apoi, faptul că prin antecontract nu se transmite dreptul real, ci doar se asumă o obligație de a face și ia naștere un drept de creanță, pentru validitatea și exercitarea căroră, legiuitorul nesolicitând forma autentică. În plus, în anumite cazuri în care actul juridic definitiv nu respectă condiția de formă prevăzută de lege *ad validitatem*, acesta se convertește în antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare.

Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod Civil, legislația românească nu a prevăzut, cum spuneam, nicio normă juridică clară, care să reglementeze condiția formei antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare.

Având în vedere că prin acest contract nu se transmitea dreptul real asupra imobilului, angajându-se doar o obligație de a face din partea promitentului-

³ Potrivit art. 220 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011, noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009) a intrat în vigoare la data de 1 octombrie 2011.

⁴ O. Puie, *Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 292. În același sens, a se vedea și N. Conachi, *Considerații în legătură cu promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a terenului*, în Dreptul nr. 1/2010, p. 82 și 83.

⁵ T. Dârjan, *Distincția dintre acțiunea în executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare și acțiunea în prestație tabulară în dinamica sistemelor de publicitate imobiliară*, în Dreptul nr. 7/2002, p. 104-118.

vânzător, respectiv aceea de a vinde în viitor, forma autentică reglementată *ad validitatem* în materia contractelor de vânzare-cumpărare având ca obiect un teren, nu se aplica și în cazul antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare.

Nici vechiul Cod Civil, nici Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, în primele sale forme, nu au conținut reglementări exprese în ceea ce privește forma antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil. La fel, nici legile speciale, și avem în vedere aici, în mod cronologic, Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare⁶, Legea nr. 18/1991 a fondului funciar⁷, Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor⁸, Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997⁹ sau Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente¹⁰, care au reglementat regimul actelor juridice, având ca obiect un drept real asupra unui imobil, statuând forma autentică a actului juridic prin care se transmitea, se constituia, se modifica, se transforma sau înceta un drept real asupra unui teren, în patrimoniul unei persoane.

Mai mult, în cazul actelor juridice având ca obiect dreptul real asupra unei construcții, fără ca terenul pe care aceasta era edificată să fie luat în discuție, nu exista absolut nicio reglementare a formei actului juridic prin care construcția trecea dintr-un patrimoniu în altul sau se constituiau asupra sa dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Doar practica judiciară a instituit în mod nelegal condiția formei autentice a contractului prin care se transmitea, constituia, modifica, transforma sau stingea

⁶ Decretul nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 95 din 27 aprilie 1938, precum și în Broșura numărul 0 din data de 20 octombrie 1960.

⁷ Legea nr. 18/1991 a fondului funciar a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 37 din 20 februarie 1991 și republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

⁸ Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998 și a fost abrogată la data de 25 iulie 2005 prin intrarea în vigoare a Legii nr. 247/2005.

⁹ Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 8 din 12 ianuarie 2000.

¹⁰ Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 653 din 22 iulie 2005.

dreptul real asupra unei construcții fără teren; în cazul nerespectării acesteia, fără a fi prevăzută în dreptul pozitiv vreo sancțiune civilă, cererea de intabulare în cartea funciară a dreptului real astfel dobândit era respinsă.

Prima intervenție a legiuitorului, prin care s-a reglementat forma antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare, a fost una indirectă, respectiv modificarea prin O.U.G. nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996¹¹, a art. 22 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, în prima sa formă, noul text având următorul conținut: *dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor înscrie în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis, numai dacă acel act s-a încheiat în formă autentică.*

Aparent, orice înscriere în cartea funciară era condiționată de încheierea în formă autentică a actului juridic în baza căruia se solicita înscrierea.

Antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare nu constituia și nici nu transmitea dreptul real în patrimoniul promitentului-cumpărător, ci dădea doar naștere unei obligații de a face în sarcina promitentului-vânzător și, respectiv, unui drept de creanță, în beneficiul promitentului-cumpărător.

În consecință, raportat la prevederile art. 948 din vechiul Cod civil, antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare se încheia în mod valabil sub forma înscrisului sub semnătură privată, indiferent dacă obiectul acestuia îl reprezenta un teren sau, respectiv, o construcție.

Ulterior, prin intrarea în vigoare a Legii nr. 247/2005, textul art. 22 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 în prima sa formă, a fost din nou modificat, revenindu-se la reglementarea inițială, legiuitorul numai solicitând în mod expres forma autentică a actului în baza căruia se formula cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului real transmis ori constituit.

Intrarea în vigoare a noului Cod Civil a adus, printre altele, reglementări mai clare în materia actului juridic și a înscrierii în cartea funciară.

Potrivit art. 1.179 NCC, condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt capacitatea părților de a contracta, consimțământul părților valabil exprimat, obiectul determinat și licit, cauza licită și morală și, atunci când legea prevede în mod expres, o anumită formă. În ceea ce privește forma contractului,

¹¹ O.U.G. nr. 41/2004 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 509 din 7 iunie 2004.

nerespectarea acesteia atrage sancțiunea reglementată de lege în fiecare caz particular în parte.

Așadar, în lipsa unor reglementări exprese contrare, antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil, teren sau construcție, se poate încheia în mod valabil sub forma înscrisului sub semnătură privată, forma autentică nefiind necesară.

Poate fi notat în cartea funciară antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare, încheiat sub forma înscrisului sub semnătură privată, pentru ca dreptul de creanță dobândit de promitentul-cumpărător și, implicit, obligația de a face asumată de promitentul-vânzător să fie opozabile terților?

Potrivit art. 876 alin. (1) și (2) NCC, în cartea funciară se înscriu drepturile reale asupra imobilelor, precum și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă acestea din urmă au legătură cu imobilul din cartea funciară.

Este evident că dreptul de creanță, născut în patrimoniul promitentului-cumpărător în urma încheierii unui antecontract sau a unei promisiuni de vânzare-cumpărare care are ca obiect un imobil înscris în cartea funciară, constând în dreptul de a cere în viitor încheierea contractului de vânzare-cumpărare, poate fi înscris în cartea funciară, în temeiul textului mai sus citat; implicit, antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare, poate fi înscris în cartea funciară a imobilului.

Având în vedere clasificarea înscrierilor în cartea funciară, reglementată în art. 881 NCC¹², identificăm operațiunea descrisă mai sus ca fiind notarea, scopul acesteia constând în opozabilitatea față de terți a dreptului supus notării.

Legiuitorul noului Cod Civil reglementează forma autentică ca o condiție *ad validitatem*, doar în cazul în care în cartea funciară se înscrie, respectiv se intabulează un drept real imobiliar, indiferent dacă poartă asupra unui teren sau asupra unei construcții. Concluzia rezidă cu necesitate din interpretarea coroborată a prevederilor art. 888 NCC¹³ și, respectiv, art. 1.244 NCC¹⁴.

¹² Potrivit art. 881 NCC: (1) Înscrierile sunt de 3 feluri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea. (2) Intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare, iar notarea se referă la înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară. (3) Înscrierea provizorie și notarea se fac numai în cazurile anume prevăzute de lege.

¹³ Potrivit art. 888 NCC, înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.

¹⁴ Potrivit art. 1.244 NCC, 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.

Chiar dacă la prima vedere, am putea fi tentați să credem că toate înscrierile în cartea funciară, intabularea, înscrierea provizorie și, respectiv, notarea, se realizează numai dacă înscrisul pe care se întemeiază este încheiat în formă autentică, în realitate numai intabularea și înscrierea provizorie, a unui drept real în cartea funciară se realizează în temeiul unui înscris autentic, notarea putându-se admite și pe baza unui înscris sub semnătură privată.

În fine, potrivit art. 906 alin. (1) NCC¹⁵, promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta, se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titular al dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.

Analizând textul, observăm că legiuitorul reglementează două condiții pentru ca promisiunea sau antecontractul de vânzare-cumpărare având ca obiect un drept real imobiliar să poată fi notată în cartea funciară, respectiv:

a) promitentul-vânzător să fie înscris în cartea funciară, ca titular al dreptului promis;

¹⁵ Textul integral al art. 906 NCC stipulează că: „(1) Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui. (2) Promisiunea se va putea radia, dacă cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui sau dacă, între timp, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului. (3) Radierea se va dispune din oficiu, dacă, până la expirarea termenului de 6 luni prevăzut la alin. (2), n-a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii, cu excepția cazului când cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii prevăzute la alin. (2). De asemenea, promisiunea se va radia din oficiu în toate cazurile când, până la încheierea contractului amintit mai sus ori până la soluționarea definitivă a acțiunii prevăzute la alin. (2), imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului. (4) Dispozițiile prezentului articol se aplică prin asemănare și pactelor de opțiune notate în cartea funciară. În aceste cazuri, dacă, până la expirarea termenului stipulat în contract pentru exercitarea opțiunii, beneficiarul pactului nu solicită, în baza declarației de opțiune și a dovezii comunicării sale către cealaltă parte, intabularea dreptului ce urmează a fi dobândit, se va dispune din oficiu radierea pactului înscris în foliosul său.”

b) antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare, să prevadă în cuprinsul său, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, termenul în care urmează a fi încheiat contractul autentic.

Înainte de a trece mai departe, credem că trebuie lămurită următoarea problemă: cererea de notare în cartea funciară a antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare se respinge dacă nu este îndeplinită prima condiție, a doua sau dacă nu sunt îndeplinite ambele, în mod cumulativ? Pot fi formulate două concluzii:

1) cele două condiții trebuie îndeplinite în mod cumulativ, în caz contrar cererea de notare în cartea funciară urmând a fi respinsă;

2) doar condiția stipulării în cuprinsul antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare, a termenului în care urmează a fi încheiat contractul autentic trebuie îndeplinită pentru admiterea cererii de notare în cartea funciară.

Prima concluzie este justificată de însăși redactarea textului, neavând logică enumerarea condiției calității de titular înscris în cartea funciară, al dreptului promis, în persoana promitentului-vânzător. Dacă legiuitorul nu ar fi ținut cont de această condiție, nu ar fi reglementat-o în mod expres.

A doua concluzie, în opinia noastră, este mai întemeiată. Un prim argument îl reprezintă interpretarea literală a textului analizat, legiuitorul exprimându-se în sensul că *promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul*. Înțelegem de aici că doar neîndeplinirea celei de-a doua condiții, a stipulării termenului, conduce la respingerea cererii de notare. Un al doilea argument îl constituie natura juridică a obligației asumată prin antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare. Este vorba despre o obligație de a face, promitentul-vânzător obligându-se să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare. Întrucât la data încheierii antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare, nu se transmite dreptul real imobiliar, promitentul-vânzător nu trebuie să fie titularul dreptului real care poartă asupra imobilului promis. Ipotetic, promitentul-vânzător își poate asuma obligația de a vinde imobilul aflat în proprietatea altuia, sub condiția dobândirii acestuia până la termenul la care trebuie să încheie contractul autentic, sau a determinării titularului dreptului real promis, să vândă către promitentul-cumpărător.

Indiferent de opinia acceptată, un lucru este cert, și anume art. 906 NCC nu instituie nicio condiție specială de formă pentru antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare, acesta fiind valabil încheiat și sub forma înscrisului sub semnătură privată și putând fi notat în cartea funciară.

Toată teoria de mai sus a fost destructurată prin intrarea în vigoare a Legii nr. 127/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative¹⁶, care a modificat Legea nr. 7/1996¹⁷, art. 24 fiind completat cu alin. (5), potrivit cu care *promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta și actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.*

Intervenția legiuitorului a fost una fermă, în sensul că nu a impus forma autentică doar pentru antecontractele sau promisiunile având ca obiect un drept real imobiliar, cu privire la care se dorește notarea lor în cartea funciară, ci a reglementat forma autentică ca o condiție *ad validitatem* a acestor acte juridice, nerespectarea ei sancționându-se cu nulitatea absolută a actului juridic.

După o perioadă foarte scurtă de timp de la această modificare, legiuitorul a intervenit din nou, prin Legea nr. 221/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative¹⁸, astfel, alin. (5) al art. 24 din Legea nr. 7/1996, proaspăt introdus, fiind abrogat.

La data de 12 martie 2014, a fost adoptată 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 Statului¹⁹.

¹⁶ Legea nr. 127/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 246 din 29 aprilie 2013.

¹⁷ Avem în vedere a doua republicare.

¹⁸ Legea nr. 221/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 12/2013 pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 434 din 17 iulie 2013.

¹⁹ 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 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014. Potrivit art. 21 alin. (2) din lege, aceasta va intra în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial.

Potrivit art. 5 alin. (1) din lege, în prima sa formă, în toate cazurile în care se solicita, în conformitate cu art. 1.669 NCC²⁰ pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, era necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică și să fi fost îndeplinite condițiile prevăzute la art. 3²¹, art. 4²² și art. 9²³ din lege. Potrivit alin. (2) al aceluiași articol,

²⁰ Potrivit art. 1669 NCC, „(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.”

²¹ Potrivit art. 3 din Legea nr. 17/2014, „(1) Terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare. (2) Prevederile alin. (1) nu se aplică preemtorilor. (3) Avizele prevăzute la alin. (1) vor fi comunicate în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Apărării Naționale se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații de a emite avizul, se consideră ca fiind favorabil. (4) Terenurile agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. Procedura și alte elemente privind obținerea avizului specific al Ministerului Culturii se reglementează prin normele metodologice de aplicare a legii. În cazul neîndeplinirii acestei obligații, avizul se consideră ca fiind favorabil.”

²² Potrivit art. 4 din Legea nr. 17/2014, „(1) 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. (2) Prin excepție de la dispozițiile alin. (1), înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare. (3) Solicitarea și utilizarea certificatului de carte funciară în contractele translativ de proprietate privind bunurile imobile și alte drepturi reale fac pe deplin dovada bunei-credințe atât a părților din contract, cât și pentru profesionistul instrumentator, cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului asupra imobilului supus vânzării conform descrierii din cartea funciară.”

²³ Potrivit art. 9 din Legea nr. 17/2014, avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri

cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, formulată în baza hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, urma a fi respinsă dacă nu erau îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

Aparent, această nouă reglementare nu afecta validitatea antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare; actul juridic încheiat sub forma înscrisului sub semnătură privată este valabil și poate fi notat în cartea funciară, având în vedere art. 888, art. 1.244 și, respectiv, art. 906 alin. (1) NCC.

Dacă promitentul-vânzător se răzgândește și nu mai dorește încheierea contractului definitiv, încălcându-și astfel obligația asumată prin antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare, promitentul-cumpărător poate, în temeiul art. 1.669 NCC, coroborat cu art. 896 NCC, să exercite acțiunea în prestație tabulară, solicitând instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare și care să dispună înscrierea în cartea funciară. Noua reglementare, care adăuga la dispozițiile noului Cod Civil și ale Legii nr. 7/1996, cerea ca antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare care stătea la baza unei asemenea acțiuni în prestație tabulară, să fi fost încheiate în formă autentică. Neîndeplinirea acestei condiții însemna ca o eventuală acțiune în prestație tabulară să nu poată avea finalitatea urmărită, respectiv cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, formulată în baza hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, să se respingă. Cu alte cuvinte, chiar în ipoteza în care promitentul-cumpărător ar fi *înșelat vigilența* instanțe de judecată și ar fi obținut, ipotetic, o hotărâre judecătorească în temeiul unui antecontract sau a unei promisiuni de vânzare-cumpărare încheiată, valabil, în forma unui înscris sub semnătură privată, registratorul de carte funciară ar fi respins cererea de înscriere, neținând cont de hotărârea judecătorească definitivă!

Rațiunea legiuitorului, la edictarea acestui articol, a fost de neînțeles. Textul art. 5 din lege analizat este inclus în Titlul I – *Unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan*, Capitolul III – *Exercitarea dreptului de preempțiune*, al unui act normativ care conține măsuri de reglementare a *vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan* și care modifică Legea 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.

judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală.

Nu vedem absolut nicio legătură între acest text și corpul Legii nr. 17/2014. Mai mult, art. 5 venea în contradicție și cu scopul urmărit de legiuitor, descris la art. 1 din lege ca fiind asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național, stabilirea unor măsuri privind reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și, respectiv, comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic.

Formularea art. 5 nu era deloc clară, legiuitorul folosind expresia *în toate cazurile* atunci când se referea la exercitarea acțiunii în prestație tabulară. Să fi fost vorba despre orice fel de antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare, respectiv și de cele care au ca obiect un drept real asupra unui teren, precum și de cele care au ca obiect un drept real asupra unei construcții? Mai ales că în practica judiciară și chiar și în doctrină s-au exprimat opinii în susținerea acestei idei. Să fi fost vorba numai despre antecontracte sau promisiuni de vânzare-cumpărare care au ca obiect doar drepturile reale constituite asupra terenurilor agricole din extravilan, pentru că acesta este domeniul de reglementare al Legii nr. 17/2014? În această ultimă situație, de ce s-a preferat o asemenea formulare largă și atotcuprinzătoare?

Întrebările sunt cât se poate de pertinente, mai ales dacă avem în vedere inconsecvența de care a dat dovadă legiuitorul în ultima perioadă în problematica analizată, referindu-ne exemplificativ doar la modificarea succesivă în două luni și jumătate a art. 24 din Legea nr. 7/1996, analizată pe larg anterior. Euforia și rândurile laudative care au curs odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil încep să se estompeze?

Aceste reglementări neunitare sau cel puțin neclare, impuneau din nou intervenția judecătorului suprem, a Înaltei Curți de Casație și Justiție, pentru asigurarea unei practici juridice unitare²⁴, conduită des întâlnită anterior intrării în vigoare a modificărilor legislative analizate.

Un alt efect imediat îl reprezenta reducerea atribuțiilor avocatului, acesta nemaiputând să redacteze antecontracte sau promisiuni de vânzare-cumpărare, așa cum o făcea în temeiul art. 3 lit. c) din Legea nr. 51/1995 republicată și modificată, de acum înainte asemenea acte urmând să fie încheiate numai în formă autentică de către notarul public.

²⁴ Conform Cărții II – Procedura contencioasă, Titlul III – Dispoziții privind asigurarea unei practici judiciare unitare, art. 514-521 NCPC.

Chiar dacă forma autentică nu era prevăzută ca o condiție *ad validitatem*, era evident că cei interesați în încheierea unor asemenea acte juridice, și cu precădere promitenții-cumpărători care au beneficiul exercitării acțiunii în prestație tabulară nu mai agreeau forma înscrisului sub semnătură privată, deoarece în acest ultim caz drepturile lor nu aveau niciun fel de protecție juridică. De vreme ce exista riscul nerespectării obligației asumate de promitentul-vânzător și, în mod implicit, apărea necesitatea promovării acțiunii în prestație tabulară, forma autentică era nu numai obligatorie, dar și imperios necesară.

Legiuitorul român intervine însă din nou, modificând textul art. 5 din Legea nr. 17/2014, prin Legea nr. 68/2014²⁵. Potrivit formei actuale a art. 5 din lege, *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. Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.*

Legea nr. 287/2009 privind Codul civil nu conține nicio reglementare în ceea ce privește forma antecontractului de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil, indiferent dacă este vorba despre o construcție sau despre un teren, așa cum am arătat mai sus.

În concluzie, opinăm că antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare având ca obiect dreptul real asupra unui imobil, teren sau construcție, poate fi încheiat în mod valabil, sub forma înscrisului sub semnătură privată.

De asemenea, un astfel de antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare, poate fi notat în cartea funciară a imobilului, pentru a se asigura opozabilitatea față de terți a dreptului de creață născut în patrimoniul promitentului-cumpărător și, respectiv, a obligației de a face asumată de promitentul-vânzător.

În fine, un astfel de contract, poate sta la baza formulării unei acțiuni în prestație tabulară, prin care promitentul-cumpărător să solicite instanței de

²⁵ Legea nr. 68/2014 pentru modificarea alin. (1) al art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Legii 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 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 352 din 13 mai 2014.

judecată pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract și să dispună înscrierea în cartea funciară.

Antecontractul de vânzare-cumpărare trebuie să aibă ca obiect un imobil înscris pe rolul fiscal și în cartea funciară, trebuie să respecte condițiile esențiale pentru validitatea unui contract, stipulate în art. 1.179 și, respectiv, art. 1.279 NCC, neavând nicio relevanță forma în care este încheiat.