



**UNIVERSITATEA „NICOLAE TITULESCU”
FACULTATEA DE DREPT
ȘCOALA DOCTORALĂ**

TEZĂ DE DOCTORAT

**REMEDIIILE NEEEXECUTĂRII PROMISIUNII BILATERALE DE VÂNZARE
ÎN SISTEMUL CODULUI CIVIL DIN 2009**

REZUMAT

Coordonator științific
prof. univ. dr. Gabriel Boroi

Student-doctorand
Emilian-Constantin Meiu

București
2022

I. PLANUL LUCRĂRII

Considerații introductive

Capitolul I. Noțiunea, natura juridică și clasificarea promisiunilor de vânzare

Secțiunea 1. Noțiunea și natura juridică a promisiunii de vânzare

Secțiunea a 2-a. Înțelesul noțiunii de antecontract

Secțiunea a 3-a. Clasificarea promisiunilor de vânzare

§1. Promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare

§2. Promisiunea bilaterală (sinalagmatică) de vânzare

Capitolul al II-lea. Condițiile de validitate (elementele esențiale) ale promisiunii bilaterale de vânzare

Secțiunea 1. Capacitatea

Secțiunea a 2-a. Consimțământul

Secțiunea a 3-a. Obiectul promisiunii

§1. Bunul

§2. Prețul

Secțiunea a 4-a. Cauza promisiunii

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

Secțiunea 1. Remediile aflate la dispoziția creditorului

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

Secțiunea a 3-a. Aspecte specifice privind soluționarea acțiunii

§1. Etapa scrisă – aspecte relevante în procedura regularizării

1.1. Conținutul cererii de chemare în judecată și înscrisurile depuse

1.2. Taxa judiciară de timbru

- §2. Competența
- §3. Probleme specifice condițiilor generale de exercitare a acțiunii civile
 - 3.1. Capacitatea procesuală de folosință
 - 3.2. Calitatea procesuală
- §4. Prescripția dreptului material la acțiune
- §5. Câteva aspecte legate de decăderea din dreptul de a propune probe
- §6. Condițiile cerute de lege pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract și probe administrate pentru dovedirea acestora
 - 6.1. Încheierea între părți a unei promisiuni de vânzare valabile privind bunul în litigiu
 - 6.2. Promitentul-vânzător să fi refuzat în mod nejustificat să încheie contractul de vânzare la termenul stabilit
 - 6.3. Promitentul care refuză încheierea contractului să fie în întârziere
 - 6.4. Să fie îndeplinite toate celelalte condiții de validitate ale vânzării la momentul pronunțării hotărârii judecătorești
 - 6.5. Promitentul-vânzător să aibă calitatea de proprietar al bunului
 - 6.6. Cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de contract să fie formulată de partea care și-a îndeplinit propriile obligații
 - 6.7. Dovada achitării tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în care se află imobilul
 - 6.8. Dovada achitării datoriilor către asociația de proprietari
- §7. Particularități privind conținutul dispozitivului hotărârii care ține loc de contract de vânzare
- §8. Acțiunea în nulitatea hotărârii care ține loc de contract

Capitolul al IV-lea. Scurte considerații privind promisiunea de a vinde un teren agricol extravilan potrivit legii 17/2014

Secțiunea 1. Influența Deciziilor Curții Constituționale în interpretarea Legii 14/2014

§1. Decizia nr. 755/2014 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte din Legea nr. 17/2014

§2. Decizia nr. 38/2015 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 3, 4, 5 și 9 din Legea nr. 17/2014

§3. Decizia nr. 274/2017 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

Secțiunea a 2-a. Analiza unor aspecte jurisprudențiale privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare a terenurilor agricole extravilane

Capitolul al V-lea: Răspunderea contractuală – executarea prin echivalent, în cadrul promisiunii bilaterale de vânzare

Secțiunea 1. Înțelesul noțiunii de răspundere contractuală

Secțiunea a 2-a. Tipurile de daune-interese care pot fi solicitate în temeiul promisiunii bilaterale de vânzare

§1. Daunele-interese moratorii și compensatorii potrivit dreptului comun

1.1. Daunele-interese moratorii

1.2. Daunele-interese compensatorii – condițiile răspunderii contractuale

§2. Clauza penală

§3. Arvuna

Secțiunea a 3-a . Aspecte specifice de ordin procedural privind acțiunea în răspundere contractuală

Capitolul al VI-lea. Rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare

Secțiunea 1. Tipuri de rezoluțiune și condiții

§1. Rezoluțiunea judiciară

§2. Rezoluțiunea unilaterală

§3. Rezoluțiunea convențională (pactele comisorii)

Secțiunea a 2-a. Daunele interese care însoțesc rezoluțiunea

Secțiunea a 3-a. Aspecte procedurale specifice acțiunii în rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare

Capitolul al VII-lea. Acțiunea în anularea înstrăinării încheiate cu nesocotirea inalienabilității subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare

Secțiunea 1. Clauza de inalienabilitate, opozabilitatea acesteia și ipoteca legală reglementată de art. 2386 alin. (1) pct. 2 C. civ.

§1. Reglementarea clauzei de inalienabilitate subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare

§2. Opozabilitatea clauzei de inalienabilitate

§3. Ipoteca legală corespunzătoare promisiunii bilaterale de vânzare

Secțiunea a 2-a. Aspecte procedurale particulare cu privire la acțiunea în anulare

Secțiunea a 3-a. Adaptarea contractului în situația vicierii consimțământului prin eroare. Aplicarea în fața instanței de judecată a articolului 1213 C. civ.

CONCLUZII

BIBLIOGRAFIE

II. CUVINTE-CHEIE: promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare; promisiune bilaterală de vânzare; promitent-vânzător; promitent-cumpărător; contractul de vânzare; refuzul nejustificat de a încheia contractul; condiții de validitate; capacitate; consimțământ; cauză; obiect; daune-interese moratorii; daune-interese compensatorii; clauza penală; arvuna; răspundere contractuală; executare prin echivalent; rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare; executarea în natură a obligației de a face; hotărâre care ține loc de contract; competența; taxă judiciară de timbru; calitate procesuală activă; decăderea din dreptul de a propune probe; prescripția dreptului material la acțiune; inalienabilitate; opozabilitatea clauzei de inalienabilitate; ipoteca legală corespunzătoare promisiunii bilaterale de vânzare; teren agricol extravilan; acțiunea în nulitatea hotărârii care ține loc de contract; acțiunea în anularea înstrăinării încheiate cu nesocotirea inalienabilității subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare; adaptarea contractului în situația vicierii consimțământului prin eroare.

III. TEMA CERCETĂRII ȘI IMPORTANȚA SA ȘTIINȚIFICĂ

Prezenta lucrare de doctorat este denumită „Remediile neexecutării promisiunii bilaterale de vânzare în sistemul Codului civil din 2009”.

De-a lungul timpului, ținând cont de evoluția realităților economice și juridice s-a dovedit că încheierea contractelor de vânzare nu are loc mereu într-o singură etapă, voința părților trecând prin mai multe stadii și discuții preparatorii, care se materializează inclusiv prin încheierea unor contracte preliminare, ca etapă premergătoare a vânzării finale.

Tocmai din acest proces complex de formare a contractului final de vânzare au izvorât în timp multe situații de excepție de la principiul consensualismului, precum redactarea în scris a contractului, plata unor garanții. Aceste excepții nu au constituit o atingere a legăturii intrinseci dintre consensualism și contractul de vânzare, reprezentând mai degrabă o confirmare a legăturii indisolubile dintre cele două.

Scopul instituirii acestor excepții a avut la origine dezideratul de a micșora starea de incertitudine care poate să planeze asupra momentului realizării acordului de voință cu privire la încheierea contractului de vânzare, care poate rezulta din procesul îndelungat de negociere concretizat printr-o multitudine de etape prealabile fiecăruia dintre acestea corespunzându-i o anumită poziție psihologică distinctă. Astfel, este dificilă stabilirea momentului final, iar consecințele nedeterminării cu claritate a acestuia nu sunt lipsite de consecințe practice.

Caracterul consensual al contractului de vânzare a fost reglementat, prin dispozițiile art. 1589 alin. (1) C. civ. fr. 1804, care a prevăzut că „promisiunea de vânzare valorează vânzare, dacă există consimțământul reciproc al celor două părți asupra lucrului și asupra prețului”, această dispoziție legală având rolul expres de a marca transferul proprietății exclusiv prin voința părților, iar nu prin tradițiunea bunului vândut cum era anterior.

Deși promisiunea sinalagmatică de vânzare a fost recunoscută de doctrina românească, nu a fost inclusă în reglementarea Codului civil de la 1864, având în vedere și frecvența sa redusă în practică la momentul adoptării acestui act normativ.

Odată cu intrarea în vigoare a noului Cod civil, promisiunile bilaterale de vânzare au fost reglementate, fiindu-le detaliat regimul juridic în cuprinsul art. 1669 C. civ..

Astfel cum rezultă din scurta prezentare realizată în cele ce preced, evoluția instituției antecontractului în legislație și în jurisprudență a fost una sinuoasă însă, totodată organică în mare parte, și s-a fondat pe realitățile dezvoltării raporturilor sociale și juridice, pe marginea transferului proprietății bunurilor, preponderent cu referire la înstrăinările imobiliare.

Cu toate că reglementarea promisiunii sinalagmatice de contract este în prezent una generoasă, sunt suficiente aspecte care generează încă probleme în practică, din care

o parte au fost soluționate prin mecanismele de unificare a practicii judiciare, însă altele rămân și în prezent neclare astfel încât generează dificultăți de interpretare.

Deși reprezintă un contract sinalagmatic, promisiunea de vânzare are o structură atipică, având ca obiect o obligație de a face, care are ea însăși o structură particulară. Tocmai din acest motiv, sistemul de remedii prevăzut de noul Cod civil cu privire la obligația de a face izvorâtă din antecontract prezintă o serie de particularități.

IV. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE CERCETĂRII

În cazul de față, cercetarea științifică a urmărit analiza remediilor prevăzute de Codul civil în vigoare cu privire la promisiunea bilaterală de vânzare, prin abordarea aspectelor teoretice și a celor jurisprudențiale, de drept intern și drept comparat, pentru a oferi o viziune fundamentată asupra subiectului. De asemenea, am analizat cu preponderență problemele de drept soluționate în mod diferit în literatura juridică și practica instanțelor judecătorești, propunând în mod argumentat soluții pentru mai buna înțelegere și aplicare a dispozițiilor legale existente.

În centrul remediilor cercetate în prezenta lucrare, de departe cel mai complex și caracteristic îl reprezintă executarea silită în natură a obligației de a face asumate prin intermediul promisiunii sinalagmatice de vânzare, concretizată sub forma acțiunii de pronunțare a unei hotărâri care ține loc de contract.

Apreciem importantă lămurirea tuturor aspectelor care țin de acest mecanism al pronunțării hotărârii care ține loc de vânzare cu atât mai mult cu cât reglementarea, deși existentă și utilă, nu este atât de detaliată pe cât ar fi necesar pentru a fi soluționate toate problemele punctuale ce pot apărea pe parcursul soluționării unei astfel de acțiuni.

Astfel de probleme pornesc inclusiv de la aspecte procedurale prealabile legate de taxa judiciară de timbru ori de competență, și continuă cu identificarea și detalierea condițiilor cerute de lege pentru a fi admisă o astfel de cerere. Drumul necesității de interpretare și lămurire a normelor nu se oprește aici, fiind foarte important a stabili care este conținutul hotărârii care ține loc de contract, cu atât mai mult cu cât această hotărâre are o dublă natură, de act procedural și de convenție.

De asemenea, practica judiciară a relevat că importanța întregului proces la sfârșitul căruia se pronunță o hotărâre care va ține loc de contract de vânzare este cu atât mai important cu cât, ulterior, acest contract poate să facă obiectul unor acțiuni în anulare ori în rezoluțiune. Sub acest aspect, jurisprudența nu este deocamdată foarte bogată, însă pare a fi în creștere numărul acestor litigii prin care se urmărește desființarea ulterioară a hotărârii care ține loc de contract, motivele fiind diferite de la caz la caz. Fiind o jurisprudență la început de drum, aceasta conține și soluții diferite, iar opiniile distincte sunt fundamentate de multe ori tocmai pe concepția diferită asupra naturii juridice a hotărârii care ține loc de contract.

Dacă acțiunea de drept comun pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract nu era deja suficient de ofertantă în ce privește problemele practice, acestea i s-a adăugat o formă specială, cu privire la terenurile agricole situate în extravilan, reglementată prin Legea 17/2014, care de asemenea face obiectul unei practici judiciare diverse, precum și a unor decizii pronunțate de Curtea Constituțională.

O altă problematică specifică raporturilor juridice care izvorăsc din promisiunea bilaterală de vânzare este reprezentată de daunele-interese asociate acestei convenții, care pot avea natură moratorie sau compensatorie și pot avea o sorginte legală sau, adesea, convențională. Din nou, specificul acestor litigii este conturat de caracterul special al promisiunii bilaterale de vânzare, condițiile prevăzute de lege pentru acordarea daunelor-interese având originea tocmai în obligațiile asumate prin antecontract și care nu au fost aduse la îndeplinire de partea în culpă sau au fost executate neconform ori cu întârziere.

O altă tipologie de litigii în materia promisiunii bilaterale, subsecvente unei neexecutări a unuia dintre promitenți, o reprezintă rezoluțiunea acestor convenții care de asemenea presupune o serie de particularități generate, pe de o parte de divergențele existente în literatura juridică cu privire la condițiile substanțiale ale rezoluțiunii, iar pe de altă parte din trăsăturile obligațiilor asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare. Aspectele care au generat o practică neunitară pleacă, și în cazul rezoluțiunii antecontractului, de la modalitatea de stabilire a taxei judiciare de timbru și a competenței instanței de judecată, ajungând până la condițiile ce trebuie analizate de către judecător pentru a fi pronunțată rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare.

Un alt tipic de litigiu specific promisiunilor bilaterale de vânzare îl reprezintă acțiunea în nulitatea contractelor de vânzare încheiate de promitentul vânzător cu nesocotirea clauzei de inalienabilitate subînțelese în antecontract, fiind important de analizat regimul juridic și efectele acestei interdicții legale de înstrăinare menite să protejeze pe promitentul-cumpărător de o eventuală înstrăinare cu rea-credință din partea promitentului vânzător. Acest remediu are la bază în principal regimul juridic al inalienabilității legale specifice promisiunii sinalagmatice de înstrăinare a bunurilor imobile care este cu atât mai interesant cu cât reprezintă punctul culminant al unei evoluții a doctrinei și a practicii judiciare ce a plecat de la simpla posibilitate a promitentului-cumpărător de a solicita daune-interese de la promitentul-vânzător în cazul în care acesta înstrăina bunul ce făcea obiectul promisiunii, drept care se fonda pe o obligație existentă în mod implicit în antecontract în sarcina promitentului-vânzător, de a nu înstrăina bunul care face obiectul contractului de vânzare prefigurată.

În prezenta lucrare am tratat pe rând toate aceste instituții și am analizat elemente particulare ale acestora, atât pe plan procedural, în privința acțiunii corespunzătoare, dar și pe plan substanțial, din punctul de vedere al condițiilor ce trebuie îndeplinite pe fondul lor pentru a fi admise.

În egală măsură, am cercetat jurisprudența, pentru a putea remarca optica acesteia cu privire la fiecare remediu pe care l-am analizat în materia promisiunii bilaterale de vânzare și am remarcat eventuale dificultăți sau practică judiciară neunitară, încercând să propunem și soluții posibile acolo unde am apreciat necesar.

În tot acest proces, am intenționat evidențierea problemelor de drept care fac obiectul controversei în literatura de specialitate, propunând la rândul nostru soluții eventuale pentru divergențele existente la nivel teoretic, cu scopul de a ajunge la o soluție nu doar corectă din punct de vedere substanțial, dar și satisfăcătoare din punct de vedere practic.

Pentru avansarea soluțiilor apreciate ca fiind corecte în demersul de față, a fost necesar studiul aprofundat a unei doctrine juridice semnificative care transpune efortul interpretativ al numeroșilor autori care au tratat acest subiect de-a lungul timpului și al căror efort ne-am străduit să îl continuăm într-o manieră cât mai riguroasă și pragmatică, astfel încât să contribuim la aducerea de soluții și lămuriri suplimentare regimului remediilor promisiunii bilaterale de vânzare.

V. STRUCTURA LUCRĂRII

Scopul general al cercetării noastre a fost de a desluși particularitățile existente în ceea ce privește remediile disponibile pentru promisiunea sinalagmatică de vânzare, astfel încât am realizat o analiză în etape a acestora.

Lucrarea cuprinde șapte capitole, împărțite în secțiuni, acestea din urmă fiind, la rândul lor, divizate în subsecțiuni.

În primul capitol am realizat o așezare a promisiunii bilaterale de vânzare în cadrul procesului complex de formare a contractului, iar în urma acestui proces au rezultat o serie de consecințe privind natura juridică și efectele acesteia.

Dintr-o succintă analiză a istoricului instituției a rezultat faptul că reglementarea din prezent a promisiunilor de contract este cea mai generoasă existentă vreodată, iar legiuitorul a oferit o reglementare distinctă pentru promisiunile de contract (unilaterală și bilaterală), care sunt în mod expres diferențiate față de pactele de opțiune, având reglementări separate (art. 1278 și art. 1279 C. civ.).

Pe de altă parte, Codul civil din 2009 asociază cu noțiunea de antecontract doar promisiunile de vânzare, reglementate în art. 1669 C. civ., nu și pactele de opțiune, acest aspect rezultând din conținutul art. 902 alin. (2) pct. 12 C. civ., care stabilește că sunt supuse notării antecontractul și pactul de opțiune, și din art. 906, care detaliază procedura de notare, făcând aceeași trimitere la termenul de antecontract și având denumirea marginală ”notarea antecontractelor și pactelor de opțiune”. Din interpretarea

acestor texte, rezultă că legiuitorul desemnează prin denumirea de antecontract, chiar promisiunile bilaterale de vânzare ori cele unilaterale de vânzare sau de cumpărare.

În privința caracterelor juridice, promisiunea bilaterală de vânzare este un contract preparatoriu (preliminar), consensual, sinalagmatic, comutativ, cu executare uno actu, numit, cu titlu oneros și are ca obiect o obligație de a face. Promisiunea sinalagmatică de vânzare are o structură autonomă, astfel încât, nu se confundă cu contractul de vânzare sau cu vânzarea sub condiție suspensivă, chiar dacă perfectarea în viitor a vânzării sau vânzarea definitiv încheiată depind de același eveniment viitor și nesigur ca realizare (spre exemplu, obținerea unui credit bancar).

Un ultim aspect abordat în acest prim capitol, care realizează și trecerea către cel de-al doilea capitol al lucrării, vizează necesitatea acordului suficient cu privire la elementele esențiale al contractului pentru validitatea contractului, promisiunea bilaterală de vânzare trebuind să conțină toate clauzele contractului promis, în lipsa acestora neputând fi executată [a se vedea art. 1182 alin. (2) C. civ].

În cel de-al doilea capitol, am realizat o analiză cu privire la condițiile de validitate ale promisiunii sinalagmatice.

Astfel, fiind o convenție, promisiunea sinalagmatică de vânzare trebuie să îndeplinească o serie de condiții, denumite de doctrină elemente esențiale, în care sunt incluse, pe lângă toate condițiile generale de validitate a contractului prevăzute de art. 1.179 C. civ. (consimțământ, capacitate, obiect și cauză) și o serie de condiții speciale strâns legate de rolul de contract preparatoriu în privința voinței finale a părților de a încheia un contract de vânzare, având în vedere că prin antecontractul de vânzare trebuie să fie identificate condițiile de validitate ale contractului de vânzare.

În al doilea rând, suplimentar față de elementele esențiale, în promisiunea bilaterală de vânzare se mai pot regăsi și alte clauze, denumite elemente neesențiale, prin care părțile convin aspecte suplimentare și, cu titlu exemplificativ, pot fi menționate clauza penală, clauza de dezicere, arvuna, clauza de inalienabilitate, formalitățile vizând exercitarea preempțiunii, condiția ca bunul să se afle în circuitul civil.

În ceea ce privește forma antecontractului, am subliniat că aceasta nu intră în categoria condițiilor esențiale avute în vedere de legiuitor în art. 1.279 alin. (1) C. civ., fiind stabilit în prezent și că o promisiune se poate executa silit în natură, sub forma hotărârii care ține loc de contract, fără a fi necesară o anumită formă (și anume forma contractului promis).

În ceea ce privește condiția capacității de a dispune, aceasta trebuie să fie întrunită în persoana ambilor promitenți, atât la momentul încheierii promisiunii, dar și în momentul încheierii contractului promis, deoarece perfectarea unei promisiuni de vânzare, deși nu este un are un efect translativ de proprietate, iese din sfera actelor de administrare, tocmai pentru că reprezintă un act preparator al vânzării finale. Astfel, acordul asupra bunului vândut și asupra prețului trebuie să fie dat de părți cu capacitate

deplină de exercițiu sau care îndeplinesc toate condițiile cerute tutorelui pentru ca acesta să îl reprezinte pe minor sau cu privire la încuviințarea tutorelui, cât și cele referitoare la autorizarea instanței de tutelă și la avizarea consiliului de familie.

O particularitate a consimțământului în cadrul promisiunilor de contract, o constituie faptul că acordul de voință al părților privește încheierea în viitor a unui contract, astfel încât, acestea nu își iau angajamentul de a încheia contractul prefigurat, ci doar convin să reitereze acest acord la momentul încheierii contractului final.

În ceea ce privește conținutul consimțământului în cazul promisiunii de vânzare, acesta trebuie să se refere la bunul vândut și prețul convenit.

Cu privire la viciul de consimțământ al leziunii am remarcat în cuprinsul acestui capitol că dispozițiile art. 1.222 C. civ. nu se aplică și promisiunii de vânzare, ci doar contractului final, deoarece, cu toate că legea folosește sintagma "prestația promisă sau executată de partea lezată", am apreciat că are în vedere anumite prestații care nu au fost încă executate, dar care izvorăsc din contractul final, iar nu dintr-o promisiune, deși din reglementarea leziunii nu rezultă excluderea aplicării dispozițiilor privind acest viciu de consimțământ cu privire la promisiunea de contract.

De asemenea, în cazul în care încheierea promisiunii bilaterale de vânzare are loc prin reprezentare legală sau convențională, valabilitatea consimțământului la încheierea antecontractului va fi analizată în persoana reprezentantului, iar nu a persoanei reprezentate care fie și-a exprimat consimțământul cu ocazia încheierii contractului de mandat fie este reprezentată legal la încheierea promisiunii.

În ceea ce privește existența bunului la momentul încheierii promisiunii, chiar dacă este absolut necesar ca părțile să stabilească prin promisiune care este obiectul contractului, acesta nu trebuie neapărat să existe la data încheierii promisiunii. De asemenea, bunul ce face obiectul promisiunii trebuie să se afle în circuitul civil la momentul încheierii contractului de vânzare final, doar acesta presupunând transferul proprietății, nu și încheierea antecontractului.

În privința proprietății asupra bunului, nu reprezintă o condiție ca promitentul-vânzător să fie proprietarul bunului ce face obiectul promisiunii la momentul încheierii promisiunii, fiind doar necesar ca dreptul de proprietate să fie dobândit până la data încheierii contractului promis.

În cel de-al treilea capitol, am analizat acțiunea pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract de vânzare, abordând o serie de aspecte de ordin procedural și substanțial caracteristice acestei forme particulare de executare silită în natură.

Acțiunea în pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract este o acțiune personală, chiar dacă contractul ce se cere a fi perfectat este un contract translativ de proprietate sau de alte drepturi reale, astfel cum a stabilit Î.C.C.J. prin Decizia nr. 8/10.06.2013, pronunțată în cadrul unui recurs în interesul legii.

Cererea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract este o acțiune în realizare, și nu una în constatare sau constituire de drepturi. Astfel, pe calea acestei acțiuni, unul din beneficiarii promisiunii urmărește valorificarea dreptului de creanță prin obținerea unei hotărâri, ceea ce este specific acțiunilor în realizare. Efectul admiterii acțiunii constă în transferul dreptului de proprietate în patrimoniul cumpărătorului, și nu în constituirea unui nou drept.

Dacă prin acțiunea pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract sunt chemați în judecată moștenitorii unuia dintre promitenți, care a decedat ulterior încheierii promisiunii de vânzare, nu se pune problema lipsei capacității procesuale de folosință, deoarece reclamantul nu a intenționat să se judece cu cocontractantul său decedat, ci a introdus de la început acțiunea în contradictoriu cu moștenitorii celui alt promitent, rămânându-i doar sarcina de a face dovada calității procesuale pasive a acestora.

În ipoteza în care, promitentul reclamant introduce acțiunea în contradictoriu cu promitentul care era decedat la data depunerii acțiunii, reclamantul își poate modifica acțiunea în condițiile art. 204 alin. (1) C. proc. civ., până la primul termen de judecată sau ulterior acestui termen, dar numai cu acordul expres al tuturor părților.

Cu privire la valoarea în raport de care trebuie stabilite taxa judiciară de timbru și competența materială a instanței în cazul acțiunii analizate, am apreciat că aceasta este valoarea de piață a bunului, care poate fi asimilată cu valoarea impozabilă, ori valoarea din grilele notariale sau cu alte mijloace de a dovedi valoarea actualizată a bunului. Referitor la momentul la care se stabilește valoarea de circulație a bunului, acesta este cel al introducerii cererii de chemare în judecată.

De asemenea, cu privire la dovada calității de moștenitor a celor chemați să participe la procesul civil în locul promitentului-vânzător, aceasta se impune a fi realizată cu certificatul de moștenitor, iar dacă instanței i se solicită stabilirea moștenitorilor, părțile au obligația de a depune la dosar încheierea prevăzută de art. 193 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Atât practica judiciară, cât și doctrina au fost unanime în a stabili, asemănător Codului civil din 1864, că pe perioada în care promitentul cumpărător se află în stăpânirea bunului promis cursul prescripției este întrerupt, potrivit art. 2538 alin. (2) C. civ. Predarea bunului către promitentul cumpărător și exercitarea de către acesta a stăpânirii asupra bunului promis reprezintă un act de recunoaștere tacită din partea promitentului vânzător asupra creanței privind executarea silită a antecontractului în modalitatea pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract. În acest caz, prescripția dreptului la acțiune începe să curgă din nou din data la care, promitentul-vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător.

De asemenea, în cazul în care excepția prescripției nu a fost invocată în termenul prevăzut de art. 2513 C. civ., instanța are posibilitatea de a invoca din oficiu excepția

tardivității, și de a dispune decăderea pârâtului din dreptul de a invoca excepția prescripției extinctive a dreptului material la acțiune, excepție procesuală de fond invocată cu nerespectarea termenului legal.

În privința condițiilor pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de vânzare, am apreciat că pentru admiterea acestei acțiuni trebuie îndeplinite următoarele condiții: 1. existența între părți a unei promisiuni de vânzare valabile privind bunul în litigiu; 2. promitentul-vânzător să fi refuzat în mod nejustificat să încheie contractul de vânzare la termenul stabilit; 3. promitentul-cumpărător să fie în întârziere; 4. să fie îndeplinite toate celelalte condiții de validitate ale vânzării la momentul pronunțării hotărârii judecătorești; 5. promitentul-vânzător să aibă calitatea de proprietar al bunului; 6. cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de contract să fie formulată de partea care și-a îndeplinit propriile obligații; 7. să fi fost achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în care se află imobilul; 8. să fi fost achitate datoriile către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice, în cazul facturării individuale a serviciilor sau dacă există datorii, dobânditorul să fi acceptat expres că va prelua în întregime toate debitele înstrăinătorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice.

În ce privește dovedirea refuzului nejustificat, sarcina probei este răsturnată, astfel încât revine nu reclamantului, ci pârâtului [v. art. 249 C. proc. civ.]. Astfel, reclamantul nu ar trebui să dovedească decât faptul că, la împlinirea termenului stabilit în contract pentru perfectarea vânzării acest lucru nu s-a întâmplat. Ar urma ca, pârâtul să dovedească, fie caracterul justificat al refuzului (dovedind existența unuia din cauzele justificate de neexecutare a obligațiilor contractuale prevăzute de art. 1555-1557 C. civ.), fie culpa reclamantului potrivit art. 1517.

Sintagma „dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite” prevăzută de art. 1279 alin. (3) C. civ., trebuie interpretată în sensul că instanța de judecată va verifica dacă toate condițiile cerute de lege pentru validitatea vânzării (capacitate, obiect, cauza, potrivit art. 1179 C. civ.) sunt îndeplinite, aceasta fiind chemată să suplinească doar consimțământul uneia dintre părți.

În privința obiectului, respectiv bunul promis, acesta trebuie să se afle în circuitul civil la data pronunțării hotărârii, iar hotărârea care ține loc de contract de vânzare este guvernată, precum actul juridic pe care îl consfințește, de legea în vigoare la momentul pronunțării ei.

Condiția consimțământului la încheierea antecontractului este inclusă în condiția validității acestuia, pe când consimțământul la încheierea efectivă a contractului de vânzare pentru partea care refuză nejustificat va fi suplinat de către instanță prin pronunțarea hotărârii care ține loc de contract. Astfel, dacă promitentul reticent la încheierea contractului de vânzare a exprimat un consimțământ valabil cu ocazia încheierii promisiunii de vânzare, acesta va fi reiterat în mod automat și forțat, prin

intermediul hotărârii pronunțate care va substitui contractul. În concluzie, eventuale vicii ale consimțământului sau lipsa totală a acestuia vor putea fi invocate numai cu privire la momentul încheierii promisiunii de vânzare.

De aceeași manieră se pune problema și cu privire la cauza contractului de vânzare, aceasta va fi verificată tot din perspectiva validității cauzei promisiunii de vânzare, fiind valabile considerentele expuse cu ocazia analizei acesteia.

În ceea ce privește capacitatea părților, aceștia trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină la data pronunțării hotărârii, și să nu existe în privința niciunui dintre promitenți vreo incapacitate de a vinde, respectiv de a cumpăra.

Pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract de vânzare nu este condiționată de perfectarea promisiunii în formă autentică, soluție ce decurge din Decizia nr. 23/2017 a Î.C.C.J., pronunțată ca urmare a unei sesizări privind dezlegarea unor chestiuni de drept.

O altă condiție pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract este ca bunul să aparțină promitentului înstrăinător la momentul la care operează transferul de proprietate. Cerința ca promitentul-vânzător să fie și proprietarul bunului la momentul pronunțării hotărârii a făcut obiectul controverse o perioadă însă, problemele de practică neunitară pe care le-a declanșat au fost soluționate de către Î.C.C.J prin Decizia nr. 12/2015, pronunțată în urma unui recurs în interesul legii.

În situația unor înstrăinări succesive, atunci când primul dobânditor nu a procedat la înscrierea dreptului său de proprietate în cartea funciară, după ce se va admite cererea privind pronunțarea hotărârii judecătorești definitive care să țină loc de contract de vânzare, beneficiarul promisiunii va solicita registratorului de carte funciară, în ordine: înscrierea dreptului de proprietate în favoarea promitentului-vânzător, în baza actului doveditor al transferului de proprietate către acesta din urmă de la cel care, atât la data litigiului cu beneficiarul promisiunii, cât și la data depunerii de către beneficiarul promisiunii a cererii de înscriere a dreptului pe numele acestuia din urmă, figurează ca proprietar tabular; subsecvent, înscrierea dreptului de proprietate în favoarea beneficiarului promisiunii, în baza hotărârii judecătorești care ține loc de vânzare în raporturile cu promitentul-vânzător.

În ce privește semnificația sintagmei „*la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații*”, prevăzută de art. 1279 alin. (3) C. civ., am apreciat că este aplicabilă interpretarea potrivit căreia aceasta se referă la obligațiile stabilite prin antecontract, iar nu prin contractul ce urmează a fi încheiat.

În continuare în analiza cerințelor pentru admiterea acțiunii pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract, am arătat în mod argumentat că achitarea prealabilă a prețului vânzării nu poate fi o condiție pentru admiterea cererii.

Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul

ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul astfel cum rezultă și din Decizia nr. 42/2017 pronunțată de Î.C.C.J. – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, referitoare la promisiunea de schimb, însă pe deplin aplicabilă și promisiunilor bilaterale de vânzare.

După cum rezultă și din practica judiciară citată în cuprinsul lucrării, prin hotărârea care ține loc de contract, instanța de judecată nu face altceva decât să constate existența unei convenții a părților și să dea formă de act autentic acestuia prin pronunțarea hotărârii care să țină loc de act autentic. Într-o acțiune ulterioară în nulitatea promisiunii de vânzare și a contractului de vânzare consfințit prin intermediul instanței, partea în favoarea căreia s-a pronunțat hotărârea nu poate invoca drept titlu de proprietate originar, hotărârea judecătorească prin care s-a suplinit consimțământul părții adverse la încheierea contractului, deoarece această hotărâre nu poate avea efecte în mod independent de convenția părților pe temeiul căreia a fost pronunțată.

În *capitolul al IV-lea* am realizat analiza dispozițiilor speciale privind promisiunea de a vinde un teren agricol extravilan potrivit Legii 17/2014 și evoluției jurisprudenței privind pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract referitoare la aceste terenuri.

În ce privește raționamentul Curții Constituționale din Decizia 755/2014, reiterat și în Decizia 274/2017, acesta a fost apreciat în doctrină drept criticabil, deoarece trebuie avută în vedere legea în vigoare de la momentul încheierii antecontractului, întrucât efectele actelor juridice încheiate sub imperiul unei legi nu pot produce decât efectele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii lor ignoră, cu desăvârșire, efectele antecontractului ca act juridic preliminar (provizoriu) a cărui executare este asigurată de încheierea contractului definitiv.

Astfel, argumentul necesității recunoașterii dreptului dobândit prin promisiune de promitentul-cumpărător prin antecontract este greu de acceptat, tocmai pentru că prin promisiune promitentul-cumpărător nu dobândește decât un drept de creanță, constând în angajamentul dat de promitentul vânzător că își va reitera consimțământul la momentul stabilit pentru încheierea vânzării finale. Legea nouă nu retroactivează, ci dimpotrivă produce efecte pentru viitor, cu privire la contractul de vânzare, și nu afectează validitatea promisiunii deja legal încheiate.

O problemă de practică neunitară, privește admisibilitatea acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare în ipoteza în care bunul ce constituie obiectul antecontractului de vânzare este un teren extravilan care nu este înscris în cartea funciară. Cerința înscrierii terenului situat în extravilan în cartea funciară este prevăzută în mod expres în dispozițiile legale analizate drept condiție de admisibilitate a cererii, astfel că, dacă se constată că ea nu este îndeplinită, acțiunea va fi respinsă ca fiind inadmisibilă.

În cuprinsul *capitolului al V-lea* am analizat particularități referitoare la răspunderea contractuală – executarea prin echivalent, cu privire la promisiunea bilaterală de vânzare.

În acest sens, cerințele necesare pentru angajarea răspunderii civile contractuale sunt: existența unui contract valabil încheiat; neexecutarea de către debitor a obligației contractuale; culpa debitorului (art. 1.547 C. civ.; în cazul neexecutării obligațiilor contractuale, culpa debitorului este prezumată relativ, potrivit art. 1548 C. civ.); existența prejudiciului (art. 1.537 C. civ.); existența unui raport de cauzalitate între neexecutare și prejudiciu. În caz de neexecutare a promisiunii bilaterale de vânzare, beneficiarul are dreptul la daune-interese [art. 1279 alin. (2) C. civ.]. Pe lângă această precizare, legiuitorul nu oferă o reglementare specială pentru daunele-interese provenite din neexecutarea promisiunii de vânzare, astfel că acestea vor urma regimul de drept comun.

O întrebare se pune în ce privește daunele-interese datorate pentru executarea cu întârziere a obligației de a încheia contractul de vânzare izvorâtă din promisiunea bilaterală de vânzare: care e contravaloarea obligației de a face? Această valoare este necesară pentru a putea calcula daunele moratorii. Am apreciat în cuprinsul capitolului că valoarea aceasta ar trebui determinată cu același raționament ca cel utilizat la stabilirea valorii pentru acțiunea în pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, precum și pentru acțiunea în rezoluțiunea ori nulitatea promisiunii. Ca și în cazul acțiunilor menționate, am optat pentru calculul daunelor moratorii la valoarea de piață actualizată a bunului ce face obiectul promisiunii de vânzare, prețuind la această valoare echivalentul în bani al obligației de a face asumată prin promisiunea bilaterală de vânzare de ambii promitenți, argumentul principal fiind necesitatea unui criteriu unic, cu caracter obiectiv pentru determinarea valorii obiectului contractului.

Raportându-ne la interpretarea art. 34 alin. (1) din O.U.G. nr. 80/2013, am ajuns la concluzia că taxa judiciară de timbru va fi stabilită, atunci când reclamantul solicită obligarea pârâtului la plata unei sume de bani reprezentând contravaloarea clauzei penale prevăzute pentru neexecutare prin promisiunea de vânzare și la plata unei alte sume de bani reprezentând daune-interese moratorii, în raport de fiecare dintre cele două capete de cerere, iar nu raportat la valoarea lor însumată. Finalitatea celor două capete de cerere este distinctă, o atare diferență decurgând din însăși diferența de cauză juridică a cererilor.

Capitolul al VI-lea a constatat în analiza rezoluțiunii promisiunii bilaterale de vânzare.

Din acest punct de vedere, ne-am raliat doctrinei care apreciază că vinovăția nu este una dintre condițiile necesare pentru desființarea promisiunii bilaterale de vânzare pe calea rezoluțiunii. Singura cerință solicitată de art. 1516 alin. (2) pct. 2 C. civ. este ca neexecutarea obligației să fie „fără justificare”. Din punct de vedere probatoriu,

debitorului îi revine sarcina de a dovedi existența uneia dintre cauzele care justifică neexecutarea, prevăzute de art. 1555-1557 C. civ.. Verificarea culpei debitorului excede dispozițiilor legale, neexistând o coincidență între noțiunile de neexecutare fără justificare și neexecutare culpabilă a obligației, aspect care rezultă cu atât mai clar din dispozițiile art. 1530 Cod Civil care în teza sa finală le menționează în mod alternativ. Cu toate acestea, noțiunea de neexecutare fără justificare, folosită în art. 1350 alin. (2) Cod Civil și în art. 1516 alin. 2 Cod Civil se suprapune de regulă, în materie contractuală cu noțiunea de neexecutare culpabilă, în privința efectelor.

Sintagma “eveniment fortuit” utilizată în art. 1557 alin. (1) teza I C. Civ. se referă la aceleași evenimente ca și dispozițiile art. 1634 C. civ., cu referire la art. 1351 și 1352 C. civ., respectiv forța majoră și cazul fortuit, precum și fapta victimei, a creditorului și fapta unui terț, dar numai dacă acestea din urmă au caracteristicile forței majore sau ale cazului fortuit.

În ipoteza declarației unilaterale de rezoluțiune, controlul instanței de judecată, chiar dacă se realizează *a posteriori*, este semnificativ, în sensul că instanța este chemată să verifice caracterul însemnat al neexecutării (de altfel, acesta este și motivul pentru care declarația unilaterală de rezoluțiune este recomandabilă numai creditorului care are certitudinea legalității gestului său de a desființa contractul, riscul fiind posibilitatea de a fi obligat ulterior la plata de daune-interese pentru eventualul prejudiciu cauzat debitorului), pe când, în cazul pactului comisoriu, instanța verifică doar dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute în conținutul contractual al acestuia.

Ca o particularitate, daunele-interese acordate în urma rezoluțiunii ce se adaugă la restituirea prestațiilor pot fi superioare din punct de vedere valoric daunelor interese aferente executării prin echivalent. Motivul acestei diferențe valorice rezidă într-o diferență dintre cele două tipuri de daune-interese, ce decurge din prejudiciul pe care urmăresc fiecare să îl repare. Daunele-interese aferente rezoluțiunii au menirea să restabilească echilibrul între starea patrimonială pe care partea ar fi avut-o în situația în care contractul nu ar fi fost încheiat și cea care se află ca urmare a desființării acestuia prin rezoluțiune și restituirea prestațiilor. Pe de altă parte, daunele interese asociate executării prin echivalent vin să acopere prejudiciul creat între starea patrimonială a creditorului în situația ipotetică a executării contractului și cea de la momentul neexecutării de către debitor a obligației asumate prin contract.

Asemănător acțiunii privind pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, pentru rezoluțiunea promisiunii de vânzare problema care apare la stabilirea taxei de timbru este în legătură cu valoarea obiectului cererii. Concluzia, în privința modalității de stabilire a taxei de timbru a fost de a stabili taxa de timbru la valoarea de circulație a bunului, cu aceleași argumente ca și la acțiunea în pronunțarea hotărârii care ține loc de vânzare, soluția aceasta oferind un criteriu constant pentru calculul taxei de timbru.

Pentru acțiunea în rezoluțiune, termenul prescripției extinctive începe să curgă, în conformitate cu regula generală înscrisă în art. 2.523 C. civ., de la data la care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască nașterea dreptului material la acțiune, adică existența unei neexecutări suficient de importante, prezumtiv nejustificată. În privința rezoluțiunii, prescripția nu va curge automat de la data exigibilității obligației, conform art. 2.524 C. civ., deoarece acest remediu nu depinde de simpla neexecutare (fără justificare a obligației), precum remediul executării în natură, ci de un caracter important al neexecutării, care se poate apărea ulterior momentului la care aceasta se produce.

De altfel, textul enunțat reglementează expres executarea obligațiilor, astfel că nu poate fi extins la remediul rezoluțiunii. Nu pot fi aplicabile nici dispozițiile art. 2.528 alin. (1) C. civ. pentru rezoluțiune, deoarece acestea fac trimitere la cunoașterea pagubei cauzate prin fapta ilicită, referindu-se la termenul prejudiciu în sens restrâns, condiție care nu este caracteristică rezoluțiunii, unde doar în sens larg se poate vorbi de o reparare a unui prejudiciu.

În *capitolul al VII-lea* am analizat regimul juridic al inalienabilității legale prevăzute de art. 629 alin. (3) C. civ. și acțiunea în anularea înstrăinării încheiate cu nesocotirea inalienabilității subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare.

Deși obligația principală a promitentului vânzător de a încheia în viitor contractul definitiv de vânzare implică în mod evident și obligația negativă a acestuia de a se abține de la acțiuni care ar putea împiedica realizarea vânzării și de a nu-și înstrăina bunul, această obligație personală a promitentului fiind impusă de însăși natura convenției respective, până la noul Cod civil nu a existat și o reglementare în acest sens.

Pe lângă limitarea dreptului de dispoziție specific proprietății, inalienabilitatea implică și interdicția grevării cu sarcini reale a bunului promis fără acordul beneficiarului său (aceasta presupune interdicția ipotecării, constituirii unui dezmembrământ al proprietății, încheierii unei noi promisiuni - care ar genera o inalienabilitate reală etc.).

Inalienabilitatea atrage și insesizabilitatea bunului care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare, astfel cum rezultă din art. 629 alin. (3) C. civ., care introduce interdicția urmăririi silite a bunurilor ce fac obiectul inalienabilității, pe durata efectelor clauzei, desigur în lipsa unei prevederi legale exprese. În concluzie, în concursul dintre inalienabilitatea subînțelese în cadrul unei promisiuni bilaterale de vânzare și o urmărire silită asupra aceluiși bun, va avea prioritate inalienabilitatea, cu condiția realizării opozabilității sale și cu condiția eventualului rang preferențial în fața unei eventuale notări a unei executării silite sau a unei ipotecii anterioare care este temeiul acestei executări silite.

Încălcarea inalienabilității implicite poate duce la rezoluțiunea promisiunii în care aceasta a fost stipulată, la cererea promitentului-dobânditor [art. 629 alin. (1) C. civ.] sau la nulitatea relativă a actului încheiat în pofida inalienabilității [art. 629 alin.

(2)], cu condiția ca inalienabilitatea să fi fost făcută opozabilă în condițiile prevăzute de art. 628 C. civ.

Este suficientă, pentru asigurarea opozabilității, notarea în cartea funciară a antecontractului, în temeiul art. 902 alin. (2) pct. 12 C. civ., fără a mai fi necesară dublarea acesteia de o nouă înscriere a clauzei de inalienabilitate în temeiul art. 902 alin. (2) pct. 8 C. civ, text aplicabil în cazul inalienabilității convenționale exprese. În absența acestei notări, acțiunea în anulare urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată.

În temeiul art. 2.386 pct. 2 C. civ., promitentul cumpărător se bucură de o ipotecă legală în ipoteza neexecutării obligației izvorâte din promisiunea bilaterală de vânzare ce privește un bun imobil înscris în cartea funciară, cu privire la acel imobil, pentru restituirea sumelor achitate în contul acestuia. Nașterea ipotecii prevăzute de art. 2.386 pct. 2 C. civ. are loc prin înscrierea sa în cartea funciară sau prin notarea promisiunii. Promitentul-cumpărător are dreptul de a cere înscrierea în cartea funciară a ipotecii fie de la data încheierii promisiunii, dacă a făcut o plată la acest moment, fie ulterior de la data realizării unei plăți în temeiul antecontractului încheiat.

Cu toate acestea, pentru valorificarea dreptului de ipotecă legală de către titularul acestuia nu este necesară înscrierea în cartea funciară, fiind suficientă notarea antecontractului potrivit dispozițiilor legale.

Aplicare dispozițiilor art. 629 alin. (2) C. civ. cu privire la promisiunea bilaterală de vânzare, implică două concluzii. Pe de o parte, „*înstrăinătorului*” îi corespunde promitentul-cumpărător din cadrul promisiunii cu o clauză de inalienabilitate subînțeleasă, deoarece această clauză a fost instituită de lege în interesul acestuia, similar cu inalienabilitatea convențională instituită în interesul înstrăinătorului. Pe de altă parte, în cazul promisiunii de vânzare, clauza de inalienabilitate este considerată subînțeleasă de lege și este considerată a fi instituită în interesul promitentului-cumpărător, nefiind incidentă ipoteza stipulării convenționale a unei inalienabilități în interesul unui terț. În concluzie, cererea de anulare va putea fi formulată de către promitentul-cumpărător pentru a obține desființarea vânzării subsecvente.

În ce privește calitatea procesuală pasivă în acțiunea în anulare, reclamantul trebuie să cheme în calitate de pârâți, atât pe promitentul-vânzător care a încălcat interdicția legală subînțeleasă de a înstrăina, cât și pe subdobânditorul acestuia. Am apreciat că participarea terțului-cumpărător în cadrul acțiunii în anulare este obligatorie potrivit legii, fiind un caz de introducere în cauză, din oficiu, în mod forțat a părții în temeiul art. 78 alin. (2) C. proc. civ., devenind aplicabilă în această ipoteză sintagma din textul menționat „*când raportul juridic dedus judecății o impune*”.

La întrebarea dacă instanța ar putea dispune repunerea în situația anterioară și în ceea ce-l privește pe terțul pârât, parte în contractul de vânzare subsecvent, și pe promitentul vânzător care a înstrăinat cu încălcarea inalienabilității, am răspuns că se impune ca cei doi pârâți, părți ale actului a cărei anulare se solicită pentru încălcarea

inalienabilității, să formuleze cerere reconvențională pentru a obține repunerea în situația anterioară, deoarece trebuie să primeze principiul disponibilității în fața efectelor nulității. Astfel, instanța nu va putea dispune repunerea părților din oficiu în situația anterioară, iar reclamantul (promitentul-cumpărător care solicită anularea vânzării subsecvente promisiunii al cărei beneficiar este) nu va putea solicita nici el repunerea părților în situația anterioară.

Am concluzionat și asupra modalității de timbrare a cererii reconvenționale, în sensul că sunt aplicabile dispozițiile art. 3 alin. (2) lit. a) din O.U.G. nr. 80/2013, conform căruia se taxează potrivit alin. (1) (adică în funcție de valoarea obiectului cererii – s.n.) și acțiunea în constatarea nulității, anularea unui act juridic patrimonial, iar cererea privind repunerea părților în situația anterioară este scutită de taxă de timbru, doar dacă este accesorie acestor cereri. În situația analizată, repunerea în situația anterioară nu este accesorie anulării actului, dar este formulată în cadrul aceluiași litigiu.

În privința prescripției dreptului material la acțiune pentru termen sunt aplicabile dispozițiile art. 2517, termenul prescripției fiind de 3 ani, având în vedere că legea nu prevede un alt termen. Termenul de prescripție începe să curgă în temeiul art. 2529 alin. (2) C. civ. conform căroră, în cazurile în care nulitatea relativă poate fi invocată de o terță persoană, prescripția începe să curgă, dacă prin lege nu se dispune altfel, de la data când terțul a cunoscut existența cauzei de nulitate.

În cadrul acestui ultim capitol, am făcut și o scurtă radiografie a art. 1213 C. civ. care reglementează adaptarea contractului în situația vicierii consimțământului prin eroare.

Din reglementarea prevăzută de art. 1213 C. civ. rezultă că pentru adaptarea contractului în cazul erorii viciu de consimțământ este necesară întrunirea următoarelor condiții: să fie îndeplinite condițiile erorii viciu de consimțământ pentru una dintre părți, mai puțin cerința ca eroarea să fie comună; contractul să nu fi fost executat încă; partea în eroare are obligația de a-și informa cocontractantul despre modul în care a înțeles contractul.

În funcție de modul în care are loc această notificare (a modului în care *errans* a înțeles contractul) putem avea două situații: informarea are loc anterior introducerii unei acțiuni în anulare sau informarea prin chiar comunicarea cererii de chemare în judecată. Din acest moment legea prevede un răgaz de 3 luni în care cocontractantul are posibilitatea fie de a declara că este de acord cu executarea fie de a executa efectiv contractul în maniera în care a fost înțeles de partea în eroare. În situația în care notificarea are loc prin comunicarea cererii de chemare în judecată apare suplimentar și condiția implicită ca, în termenul de 3 luni să nu fie soluționată acțiunea în anulare. Dacă acțiunea în anulare a fost soluționată, atunci adaptarea contractului nu mai poate avea loc.

Adaptarea contractului prevăzută de art. 1213 C. civ. este diferită de alte situații de adaptare a contractului, prin aceea că, instanța doar ia act de dreptul potestativ al părții adverse celui care a căzut în eroare de a executa sau de a declara că execută contractul astfel cum a fost înțeles de *errans* [a se vedea adaptarea pentru leziune, art. 1222 C. civ. și adaptarea în cazul impreviziunii, în temeiul art. 1271 alin. (2) lit. a și (3) C. civ.].

Atunci când intervine în cursul unui litigiu, adaptarea contractului pentru eroare presupune ca instanța să verifice anumite condiții: să fie îndeplinite condițiile erorii viciu de consimțământ pentru una dintre părți; contractul să nu fi fost executat încă; respectarea protocolului de informare/acceptare prevăzut de alin. (2) al art. 1213, respective ca în 3 luni de la primirea cererii de chemare în judecată cocontractantul să declare că este de acord cu executarea sau de executat efectiv contractul în maniera în care a fost înțeles de partea în eroare. Dacă sunt îndeplinite aceste condiții instanța va trebui să constate adaptarea contractului și că dreptul de a cere anularea contractului pentru eroare s-a stins.

VI. BIBLIOGRAFIE

Tratate, cursuri, monografii

- *Baias Flavius-Antoniou, Chelaru Eugen, Constantinovici Rodica, Macovei Ioan* (coord.), Noul Cod civil. Comentariu pe articole, Editura C.H. Beck, București, 2012
- *Beleiu Gheorghe*, Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil, Ed. a XI-a revăzută și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Ed. Universul Juridic, București, 2007
- *Boroî Gabriel* (coord.), *Spineanu-Matei Octavia, Constanda Andreia, Negrilă Carmen, Dănăilă Veronica, Theohari Delia Narcisa, Gavriș Marcel Dumitru, Păncescu Flavius, Eftimie Marius, Stancu Mirela*, Noul Cod de procedură civilă. Comentariu pe articole, vol. I, Ed. Hamangiu, 2016
- *Boroî Gabriel, Carla Alexandra Anghelescu*, Curs de drept civil. Partea generală, Editura Hamangiu, București, 2012
- *Boroî Gabriel, Stănciulescu Liviu*, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2012
- *Chelaru Eugen*, Circulația juridică a terenurilor, Editura All Beck, București, 1999
- *Chirică Dan*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, Vânzarea și schimbul, Ed. C.H. Beck, București, 2008
- *Costin Mircea, Mureșan Mircea, Ursa Victor*, Dicționar de drept civil, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1983
- *Deak Francis*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Ed. Universul Juridic, București, 2001
- *Deak Francis, Mihai Lucian Popescu Romeo*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, ed. a V-a actualizată de R. Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2017
- *Diaconiță Vladimir*, Executarea silită în natură a obligațiilor contractuale în sistemul Codului civil român, Editura Universul Juridic, București, 2017
- *Dincă Răzvan*, Contracte civile speciale în noul Cod civil. Note de curs, Ed. Universul Juridic, București, 2013
- *Goicovici Juanita*, Formarea progresivă a contractului, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009
- *Hesselink Martijn Willem, de Vries G.J.P*, Principles of European Contract Law, Ed. Kluwer, Deventer, 2001
- *Ionescu Ioana*, Antcontractul de vânzare-cumpărare, Editura Hamangiu, 2012

- *Malaurie Philippe, Aynes Laurent, Gautier Pierre Yves*, Les contrats spéciaux, 3ème éd., Defrenois, Paris, 2007
- *Nicolae Adina*, Relativitatea și opozabilitatea efectelor hotărârii judecătorești, Ed. Universul Juridic, București, 2008
- *Nicolae Marian*, Tratat de prescripție extinctivă, Ed. Universul Juridic, București, 2010
- *Nicolae Marian*, Drept civil. Teoria generală. Vol. II. Teoria drepturilor subiective civile, Editura Solomon, 2018
- *Pop Liviu, Popa Ionuț Florian, Vidu Ioan Stelian*, Tratat elementar de drept civil. Obligațiile, Ed. Universul Juridic, București, 2012
- *Pop Liviu, Popa Ionuț Florian, Vidu Ioan Stelian*, Curs de drept civil. Obligațiile, Ed. Universul Juridic, ed. a II-a, 2020
- *Ruperto Cesare*, La giurisprudenza sul codice civile. Coordinata con la dottrina. Libro IV - (artt. 1754-1822) Delle obbligazioni, Milano, Dott. A. Giuffrè Editore, 2012
- *Ungureanu Carmen Tamara*, Drept civil. Partea generală. Persoanele, ed. a 3-a, Ed. Hamangiu, București, 2016
- *Ungureanu Ovidiu, Munteanu Cornelia*, Drept civil. Partea generală în reglementarea noului Cod civil, Ed. Universul Juridic, București, 2013
- *Vasilescu Paul*, Drept civil. Obligații (în reglementarea Noului Cod civil), ed. a 2-a, Editura Hamangiu, București, 2017

Studii, articole, note, comentarii

- *Baias Flavius-Antoniou*, Efectele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare a unei construcții, în condițiile abrogării Decretului nr. 144/1958, Dreptul nr. 7/1994
- *Baias Flavius-Antoniou*, Leaua Crenguța, *Unele considerații privind simulația în procesul civil*, RRDP nr. 3/2012
- *Briciu Traian-Cornel (coord.), Stancu Mirela, Dinu Claudiu Constantin, Zidaru Gheorghe-Liviu, Pop Paul*, Comentarii asupra modificării noului Cod de procedură civilă prin Legea nr. 310/2018. Între dorința de funcționalitate și tendința de restaurație, www.juridice.ro
- *Câmpean Anamaria*, Admisibilitatea acțiunii în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare autentic suplinit prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract, RRJ nr. 4/2020
- *Chirică Dan*, 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?, la www.juridice.ro

- *Cochințu Ioniță*, Reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan. Evoluție legislativă și statuări de principiu în jurisprudența Curții Constituționale, RRJ nr. 5/2017
- *Cofaru Ionuț*, Promisiunea de vânzare, promisiunea de cumpărare, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a unui imobil. Reflecții privind caracterul (ne)necesar al formei autentice pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, www.juridice.ro
- *Dan Roxana*, Hotărârea care ține loc de contract. Remediul substitutiv văzut din perspectivă procesuală, Dreptul nr. 2/2022
- *Diaconiță Vladimir*, Condițiile substanțiale ale rezoluțiunii în noul Cod civil, RRDP nr. 6/2012
- *Diaconiță Vladimir*, Neexecutarea fără justificare și neexecutarea culpabilă. Scurt exercițiu de corelare, în RRDP nr. 1/2015
- *Diaconiță Vladimir*, Despre sancțiunea incidentă în caz de împiedicare a exercițiului preempțiunii de drept comun prin neincluderea condiției reglementate de art. 1.731 din Codul civil, RRDP nr. 3-4/2021
- *Dincă Răzvan*, Promisiunea de a vinde un teren agricol situat în extravilan, RRDP nr. 3/2015
- *Dârjan Traian*, Antecontractul de vânzare cumpărare, în Dreptul 3/2000
- *Dumitrache Bogdan*, *Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silită (II)*, în Dreptul nr. 3/1995
- *Dumitrache Bogdan*, Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare (II), în Dreptul nr. 2/2002
- *Dobrilă Mirela Carmen*, Lumini și umbre în consimțirea unei vânzări: de la Promisiune la pact de opțiune, în Analele științifice ale Universității „Alexandru Ioan Cuza” din Iași, Tomul LXIV, Științe juridice, 2018
- *Ilie George-Alexandru*, Considerații asupra posibilității aplicării adaptării contractului în cazul dolului în lucrarea In honorem Cornliu Bârsan, Editura Hamangiu, 2013
- *Lulă Ion*, *Hantea Dumitru*, Discuții cu privire la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a terenurilor, Dreptul nr. 9/2003
- *Marcusohn Victor*, Noutăți privind exercitarea dreptului de preempțiune în cazul vânzării terenurilor agricole situate în extravilan, Dreptul nr. 6/2021
- *Mitroi Cosmin Radu*, Neconstituționalitatea și neconvenționalitatea dispozițiilor Legii nr. 17/2014 referitoare la condițiile de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, RRDP nr. 5/2015
- *Nicolae Adina*, Aspecte privind efectele substanțiale ale hotărârii judecătorești, RRDP nr. 2/2007

- *Nicolae Marian*, Tempus regit contractum: Legea aplicabilă contractelor definitive sau de formație progresivă, RRDP nr. 1/2021
- *Paziuc Cristian*, Dreptul la acțiune și răspunderea contractuală, RRDP nr. 4/2018
- *Popa Ioan*, Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatica de vânzare-cumpărare, Dreptul nr. 2/2002
- *Popa Ioan*, Promisiunea de vânzare-cumpărare și executarea silită a acesteia în concepția codului civil în vigoare, Dreptul nr. 5/2014
- *Popa Ionuț Florian*, Promisiunile de contract –Privire specială asupra promisiunilor de înstrăinare imobiliară, RRDP nr. 5/2012
- *Popa Ionuț Florian*, Promisiunile unilaterale și bilaterale de contract. Promisiunile unilaterale și sinalagmatiche de înstrăinare imobiliară, RRDP nr. 5/2013
- *Popa Ionuț Florian*, Coordonatele răspunderii contractuale Partea I - Fundamentele răspunderii contractuale, RRDP nr. 5/2015
- *Popa Ionuț Florian*, Rolul vinovăției în funcționarea remediilor pentru neexecutarea contractului, SUBB nr. 4/2020
- *Safta-Romano Eugeniu*, Sinteză teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 12 din Decretul nr. 144/1958, Dreptul nr. 1/1990
- *Sârghi Elena*, A fi sau a nu fi tutore? Aceasta este întrebarea, www.juridice.ro
- *Sferdian Irina*, Modalitatea de interpretare a dispozițiilor art. 1279 alin. (3) teza a III-a din Codul civil intrat în vigoare în 2011, 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, www.juridice.ro
- *Stoica Valeriu, Baias Flavius-Antoniou*, Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imobilelor în condițiile abrogării Decretului nr. 144/1958, Dreptul nr. 3/1992,
- *Stoica Valeriu*, Clauza voluntară de inalienabilitate, RRDP nr. 1/2013
- *Stoica Valeriu*, Înțelesul noțiunilor de rezoluțiune și reziliere în Codul civil român. Intre dezideratul clarității și fatalitatea ambiguității, RRDP nr. 4/2013
- *Stoica Valeriu*, Vinovăția, în forma culpei prezumate - condiție a rezoluțiunii și a rezilierii în reglementarea Codului civil, RRDP nr. 3-4/2021
- *Terzea Viorel*, Cauze justificate de neexecutare a obligațiilor contractuale, în RRDP nr. 3/2019
- *Terzea Viorel*, Promisiune de vânzare-cumpărare. Acțiune în rezoluțiune. Prescripție, Dreptul nr. 8/2020
- *Urs Ilie*, Condițiile cerute pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract în materia promisiunilor de vânzare, Pandectele Române nr. 10 din 2015
- *Vidu Ioan Stelian*, Câteva aspecte privind evaluarea legală a daunelor-interese moratorii, Revista Themis nr. 1/2016

- Zidaru Gheorghe-Liviu, Unele aspecte privind regularizarea cererii de chemare în judecată și noua reglementare a taxelor judiciare de timbru, RRDP nr. 3/2013

Jurisprudență

- Decizia civilă nr. 445R din 2 februarie 2012 a Curtea de Apel Cluj, Secția I Civilă
- Sentința civilă nr. 888/2013 din 09 mai 2013, Judecătoria Fălticeni
- Decizia nr. 1/2014, Î.C.C.J. - completul competent să judece recursul în interesul legii
- Decizia C.C.R. nr. 755/2014 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte din Legea nr. 17/2014
- Decizia C.C.R. nr. 38/2015 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 3, 4, 5 și 9 din Legea nr. 17/2014
- Decizia nr. 12/2015, Î.C.C.J. - completul competent să judece recursul în interesul legii
- Decizia civilă nr. 2403/2015 din 29 octombrie 2015, Î.C.C.J., Secția I civilă
- Decizia nr. 24/2016, Î.C.C.J. - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept
- Decizia C.C.R. nr. 572/2016 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 5 alin. (2) din Legea nr. 17/2014
- Decizia C.C.R. nr. 274/2017 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014
- Decizia civilă nr. 51 din 9 februarie 2017 a Tribunalului Bistrița Năsăud, Secția I Civilă
- Decizia nr. 23/2017, Î.C.C.J. - completul competent să judece recursul în interesul legii
- Decizia nr. 42/2017, Î.C.C.J. - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept
- Sentința civilă nr. 8404 din 29 noiembrie 2017, Judecătoria Cluj-Napoca
- Decizia civilă nr. 546 din 21 februarie 2018, Î.C.C.J., Secția I civilă
- Decizia nr. 22/2019, Î.C.C.J. - completul competent să judece recursul în interesul legii
- Sentința civilă nr. 2084 din 9 mai 2019, Judecătoria Arad
- Sentința civilă nr. 633 din 15 mai 2019, Judecătoria Urziceni
- Sentința civilă nr. 7000 din 18 iunie 2019, Judecătoria Constanța
- Decizia civilă nr. 217 din 23 octombrie 2019, Curtea de Apel Cluj, Secția I Civilă
- Decizia civilă nr. 244/R din 23 iulie 2020, Curtea de Apel Cluj, Secția I civilă
- Decizia civilă nr. 2762 din 17 decembrie 2020, Î.C.C.J., Secția I civilă
- Sentința civilă nr. 5647/2021 din 18.06.2021, Judecătoria Sectorului 1 București

- Sentința civilă nr. 948/2022 din 20 aprilie 2022, Judecătoria Slobozia
- Sentința civilă nr. 273 din 15 aprilie 2022, Judecătoria Buhuși
- Sentința civilă nr. 1610 din 12 aprilie 2022, Judecătoria Giurgiu
- Sentința civilă nr. 218 din 21 aprilie 2022, Judecătoria Luduș
- Sentința civilă nr. 2960 din 14 aprilie 2022, Judecătoria Brașov
- Decizia civilă nr. 835/2022 din 29 martie 2022, Tribunalul București
- Sentința civilă nr. 1921 din 18 martie 2022, Judecătoria Brașov
- Sentința civilă nr. 2257/22.03.2022, Judecătoria Ploiești
- Decizia civilă nr. 261/2022 din 22.03.2022, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă