

Capitolul I. Natura juridică a contractului

Notă: Cu privire la noțiunea de comercialitate, se poate reține că ea aparține dreptului intern al fiecărui stat și se determină după criteriul propriu.

Determinarea comercialității cunoaște în diferite sisteme de drept două concepții:

- a) concepția subiectivă;
- b) concepția obiectivă.

a) Potrivit concepției subiective (proprie legislației germane, art. 343 H.G.B.), comercialitatea raportului juridic depinde de calitatea autorului, a subiectului participant. Dacă raportul juridic se concretizează în acte sau fapte juridice făcute de o persoană care este comerciant, raportul juridic respectiv este calificat ca fiind un raport comercial^[1]. Calitatea de comerciant o au toate persoanele care exercită permanent o activitate comercială, cu titlu de profesie, sau care au numele ori firma înmatriculată în registrul comerțului.

Așadar, potrivit concepției subiective, actul de comerț este caracterizat prin trei trăsături:

- este realizat de un comerciant;
- este realizat în exercitarea profesiei comerciale;
- realizându-l, comerciantul urmărește exploatarea comerțului său.

b) Potrivit concepției obiective (sistem adoptat de legislația franceză și de celelalte legislații de inspirație franceză), comercialitatea unui raport juridic este detașată de profesiunea de comerciant, exercitată de persoana care a săvârșit actul respectiv.

Comercialitatea actelor și faptelor juridice este definită, la rândul ei, pe baza a două criterii: unul pozitiv și altul negativ. În cadrul acestui sistem, comercialitatea se determină potrivit elementelor intrinseci ale raportului juridic respectiv.

În conformitate cu criteriul pozitiv, sunt fapte de comerț (*lato sensu*) faptele juridice declarate de lege astfel, pe baza naturii lor obiective (art. 3 pct. 1-20 C. com.).

În cadrul enumerării actelor și faptelor de comerț, făcută de legiuitor, se regăsesc cel puțin trei idei, care sunt fundamentale în procesul calificării unui act sau fapt juridic comercial. Acestea se referă la:

- ideea de interpunere în schimb;
- ideea de activitate economică organizată sub formă de întreprindere;
- ideea de conexiune economică a unui act sau fapt juridic oarecare cu

^[1] *St.D. Cârpenaru*, Drept comercial român, ed. a V-a, Ed. All Beck, București, 2004, p. 2.

un act sau fapt juridic de comerț, calificat, ca atare, pe baza primelor idei. Cu toate acestea, Codul comercial român are în vedere și așa-numitele „acte subiective de comerț” săvârșite de un comerciant.^[1] Din momentul stabilirii calității de comerciant a autorului lor, operațiunile făcute sunt prezumate a fi comerciale. Astfel, potrivit art. 4 C. com., sunt considerate fapte de comerț, „celelalte contracte și obligațiuni ale unui comerciant, dacă nu sunt de natură civilă sau dacă contrariul nu rezultă din însuși actul”. Această prezumție instituită de legiuitor cu privire la comercialitatea unui fapt juridic este numai relativă (*iuris tantum*), ceea ce înseamnă că poate fi combătută prin proba contrară. În afară de cazurile arătate, prezumția legată de comercialitate operează de plin drept, toate operațiunile unui comerciant fiind acte de comerț prin efectul acestei prezumții.

Conform criteriului negativ, prin care legiuitorul exclude anumite acte și fapte juridice de la caracterul comercial, potrivit art. 5 C. com., „nu se poate considera ca fapt de comerț cumpărarea de produse sau de mărfuri ce s-ar face pentru uzul sau consumațiunea cumpărătorului, ori a familiei sale; de asemenea, revânzarea acestor lucruri și nici vânzarea produselor pe care proprietarul sau cultivatorul le are de pe pământul său sau cel cultivat de dânsul” (*S. Angheni, M. Volonciu, C. Stoica, Drept comercial, ed. 4, Ed. C.H. Beck, București, p. 3-4*).

I. Contract de vânzare-cumpărare. Natura civilă a acțiunii în constatarea nulității absolute în care una dintre părți este persoană juridică

C. proc. civ., art. 2 lit. b)

Raporturile juridice stabilite între părți determină natura civilă sau comercială a unui litigiu dedus judecății. Contractele comerciale au ca element definitoriu comercialitatea, în sensul că, potrivit legii, ele sunt acte de comerț prin care se stabilesc raporturi juridice comerciale și din care izvorăsc obligații comerciale. De aceea, este irelevant faptul că imobilul cumpărat de părătă în baza contractului de vânzare-cumpărare formează fondul său de comerț și că este înregistrat în evidența contabilă a societății.

Acțiunea având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din care nu izvorăsc obligații comerciale este de natură civilă.

*I.C.C.J., s. civ. și de propr. int.,
decizia nr. 1776 din 17 martie 2008, www.scj.ro*

Prin sentința civilă nr. 4963 din 20 mai 2005, Judecătoria Sectorului 1 București a admis excepția necompetenței materiale și a declinat

^[1] A se vedea, pentru dezvoltări, *R. Petrescu, Drept comercial român, Ed. Oscar Print, București, 1996, p. 25.*

competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București, Secția civilă, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) lit. b) C. proc. civ., valoarea obiectului cererii depășind 1 miliard de lei.

Prin sentința civilă nr. 1402 din 5 decembrie 2005, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, a admis excepția necompetenței materiale și a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoria Sectorului 1 București.

S-a reținut că, întrucât valoarea apartamentului în litigiu este sub 500.000 RON, în cauză sunt aplicabile prevederile art. 2 alin. (1) pct. 1 lit. b) C. proc. civ., astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 219/2005, potrivit căreia tribunalul judecă în primă instanță procesele și cererile în materie civilă al căror obiect are o valoare de peste 5 miliarde RON.

S-a mai reținut că, în cauză, nu s-a făcut dovada că apartamentul aflat în litigiu face parte din fondul de comerț al pârâtei SC R.T.P. SRL (fostă SC B.T. SRL).

Fiind astfel investită, Judecătoria Sectorului 1 București, prin sentința civilă nr. 7678 din 17 mai 2007, a admis excepția necompetenței sale materiale și a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București, Secția comercială, și, constatând conflict negativ de competență, a înaintat dosarul Curții de Apel București pentru soluționarea acestuia.

S-a reținut că prezentul litigiu este de natură comercială, întrucât pârâta SC R.T.P. SRL, parte în contractul de vânzare-cumpărare a cărui nulitate absolută s-a solicitat a se constata, în calitate de cumpărător, este o persoană juridică cu statut de societate comercială, astfel încât sunt incidente prevederile art. 2 pct. 1 lit. a) C. proc. civ.

Prin sentința nr. 29 din 4 iulie 2007, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, a stabilit competența de soluționare a cauzei în favoarea Judecătoria Sectorului 1 București.

Instanța care a soluționat conflictul negativ de competență a reținut că pricina dedusă judecării este de natură civilă – și nu comercială – și că valoarea obiectului acțiunii fiind sub 5 miliarde RON, sunt incidente prevederile art. 2 lit. b) C. proc. civ.

Recursul nu este fondat.

Caracterizarea unui litigiu ca fiind de natură civilă sau comercială trebuie făcută în raport de normele juridice aplicabile raporturilor juridice existente între părți.

Dreptul comercial are ca obiect normele juridice referitoare la fapte de comerț și comercianți și el privește raporturile juridice la care participă persoanele care au calitatea de comerciant, dreptul civil

având ca obiect toate celelalte raporturi patrimoniale, precum și raporturile procesuale nepatrimoniale.

Contractele comerciale se disting printr-un element definitoriu: comercialitate, în sensul că, potrivit legii, ele sunt acte de comerț prin care se stabilesc raporturi juridice comerciale și din care izvorăsc obligații comerciale.

În speță, contractul de vânzare-cumpărare în discuție nu se circumscrie raporturilor din sfera comercialului, din acest contract neizvorând obligații comerciale.

De aceea, este irelevant faptul că imobilul cumpărat de recurenta-pârâtă în baza contractului de vânzare-cumpărare formează fondul său de comerț și că este înregistrat în evidența contabilă a societății.

Prin urmare, cum litigiul dedus judecății are ca obiect, în principal, acțiunea în nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâtul N.S.R., în calitate de vânzător, și pârâta-recurentă, în calitate de cumpărătoare, în mod just, prin hotărârea atacată, s-a apreciat că litigiul este de natură civilă, iar competența de soluționare aparține judecătoriei în raport de valoarea obiectului cererii.

Drept urmare, în raport de considerentele expuse și constatând legalitatea hotărârii atacate, recursul a fost respins ca nefondat, în conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

2. Contract de tranzacție și vânzare-cumpărare. Rezoluțiunea contractului cu repunerea părților în situația anterioară. Necompetența materială a instanțelor comerciale

C. com., art. 4, art. 56

Chiar dacă în litigiu reclamanta și una dintre pârâte au calitatea de comerciant, în speță nu sunt incidente prevederile art. 4 și art. 56 C. com., care să determine competența instanțelor comerciale, întrucât, față de obiectul litigiului, este evident că acțiunea nu derivă din fapte de comerț ori contracte și obligații ale unui comerciant, așa cum prevăd prevederile legale anterior invocate.

Pe de altă parte, calitatea de comerciant nu conferă, prin ea însăși și în mod automat, caracter comercial litigiului, astfel încât acesta nu se înscrie în sfera actelor și faptelor de comerț.

*I.C.C.J., s. com., decizia nr. 1661 din 28 mai 2009,
în Eurolex*

Instanța de fond a reținut, în esență, că prin contractul de tranzacție și vânzare-cumpărare autentificat la 18 decembrie 2003, pârâta C.G. a

declarat că terenurile situate administrativ în Deva, str. D. nr. 32 A, înscrise în Cartea funciară Deva, în suprafață de 15.000 mp, au aparținut antecesorilor săi T.M. și A., că este singura moștenitoare și că a primit de la reclamanta SC S.F. SRL, reprezentată prin G.L., suma de 3.176.394.000 lei (ROL), reprezentând echivalentul sumei de 78.000 Euro, motiv pentru care renunță la orice pretenții prezente sau viitoare asupra imobilelor ce fac obiectul dosarului nr. 3468/2002 aflat pe rolul Tribunalului Hunedoara, pentru a preveni orice posibilitate de atragere în acest litigiu sau alte litigii a terenurilor aparținând SC P. SRL.

Solicitarea reclamantei de a se constata fie nulitatea, fie anularea, fie rezoluțiunea acestei părți din contractul de tranzacție, care cuprindea și un contract de vânzare-cumpărare, a fost respinsă ca nefondată, pentru motivul de nulitate absolută întemeiat pe necunoașterea limbii române de către reprezentantul reclamantei, întrucât probele administrate au relevat împrejurarea că acesta cunoștea în suficientă măsură limba română, astfel încât a înțeles termenii convenției pe care a semnat-o.

În privința motivului de nulitate constând în lipsa obiectului contractului, Tribunalul a arătat că și această susținere este neîntemeiată, pentru că tranzacția se referă la drepturile pârâtei referitoare la imobilele ce fac obiectul dosarului nr. 3468/2002 al Tribunalului Hunedoara.

În acest context, reține Tribunalul, faptul că pârâta C.G. a continuat procesul din dosarul anterior menționat, prin exercitarea căilor de atac, nu are semnificația încălcării obligației asumate prin tranzacția a cărei nulitate s-a solicitat a se constata, ci reprezintă un demers firesc pentru obținerea unui act legal privind dreptul său de proprietate asupra terenului ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Prin sentința nr. 1367 din 26 septembrie 2007, pronunțată în dosarul nr. 1848/97/2006 al Tribunalului Hunedoara, Secția comercială și de contencios administrativ, s-a respins ca nefondată acțiunea formulată de reclamanta SC S.F. SRL Deva împotriva pârâtelor C.M. (căsătorită N.), în calitate de succesoare a defunctei C.G., și SC P. SRL Orăștie.

Instanța de apel a apreciat că nu sunt întemeiate criticile referitoare la motivele de nulitate ale tranzacției, însă, verificând în subsidiar acțiunea reclamantei în ceea ce privește rezoluțiunea acesteia, a constatat că, sub acest aspect, prima instanță a soluționat greșit cauza.

Astfel, pârâta C.G., prin exercitarea căilor de atac în dosarul nr. 3468/2002 al Tribunalului Hunedoara, având ca obiect acțiunea în revendicare formulată de reclamanta C.G. în temeiul Legii nr. 10/2001, și-a încălcat obligația de a renunța la judecată în acest dosar, deși

aceasta reprezenta principala obligație asumată prin contractul de tranzacție.

În aceste condiții, arată instanța de apel, este evident că reclamanta nu mai poate obține îndeplinirea de către pârâta N.M. a executării tranzacției prin renunțare la judecată, câtă vreme aceasta a declarat și recurs în dosarul menționat, situație în care, fiind îndeplinite condițiile art. 1021 C. civ., s-a dispus desființarea contractului și restituirea sumei achitate.

Astfel, apelul declarat de reclamantă a fost admis prin decizia comercială nr. 78 din 13 iunie 2008 a Curții de Apel Alba Iulia, Secția comercială, cu consecința modificării sentinței, în sensul admiterii acțiunii reclamantei și dispunerii rezoluțiunii contractului de tranzacție, pârâta N.M. fiind obligată și la restituirea sumei de 317.639,4 lei, achitată în temeiul acestuia. (...)

Împotriva acestei decizii a formulat recurs pârâta N.M., în calitate de succesoare a defunctei C.G.

Analizând recursul formulat cu prioritate, conform art. 137 alin. (1) C. proc. civ., prin prisma motivului de ordine publică invocat din oficiu, potrivit art. 306 alin. (2) C. proc. civ., Curtea a constatat că excepția necompetenței materiale a instanțelor comerciale este întemeiată, admitând-o ca atare.

Obiectul litigiului dintre părți constă în solicitarea reclamantei de a se constata, în principal, nulitatea absolută a contractului de tranzacție și vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4490/2003, în partea referitoare la tranzacția dintre C.G. și reclamantă, și restituirea sumei achitate sau, în subsidiar, de a se dispune anularea în parte a aceluiași contract sau, dacă instanța va aprecia că nu sunt motive de nulitate absolută, să se dispună rezoluțiunea convenției în limitele anterior menționate.

Motivul pentru care s-a cerut desființarea tranzacției constă, potrivit susținerilor reclamantei, în nerespectarea obligației pârâtei C.G. de a renunța la exercitarea căilor de atac în dosarul nr. 3468/2002 al Tribunalului Hunedoara având ca obiect acțiunea formulată de C.G. în temeiul Legii nr. 10/2001 pentru recunoașterea dreptului său de proprietate, printre altele, și asupra terenurilor care, prin contractul anterior menționat, au format obiectul unei tranzacții între SC P. SRL și SC S.F. SRL, aspect care nu face însă obiectul prezentului litigiu.

Din această perspectivă, rezultă că singura problemă litigioasă, conform petitelor acțiunii reclamantei, constă în verificarea modului în care pârâta și-a respectat sau nu obligația de a renunța la exercitarea căilor de atac într-un dosar aflat pe rolul instanțelor civile investite cu soluționarea unui litigiu întemeiat pe prevederile Legii nr. 10/2001.

În aceste condiții, chiar dacă în litigiu reclamanta și una dintre părți au calitatea de comerciant, în speță nu sunt incidente prevederile art. 4 și 56 C. com. care să determine competența instanțelor comerciale, întrucât, față de obiectul litigiului, este evident că acțiunea nu derivă din alte fapte de comerț ori contracte și obligații ale unui comerciant, așa cum prevăd prevederile legale anterior invocate.

Pe de altă parte, calitatea de comerciant nu conferă prin ea însăși și în mod automat caracter comercial litigiului, astfel încât acesta nu se înscrie în sfera actelor și faptelor de comerț, motiv pentru care, în speță, sunt incidente prevederile art. 1 pct. 1 C. proc. civ., iar competența soluționării cauzei în primă instanță revine Judecătoria Deva.

Față de această soluție, examinarea motivelor de recurs este inutilă și lipsită de interes juridic, însă vor fi avute în vedere, în conformitate cu prevederile art. 315 alin. (3) C. proc. civ., de instanța de trimitere, care va solicita reclamantei să indice clar și precis obiectul cererii sale de chemare în judecată, deoarece aceasta a fost de mai multe ori precizată, în sensul că s-a solicitat inițial constatarea nulității absolute, apoi anularea și, prin ultima precizare, rezoluțiunea tranzacției.

În concluzie, fiind incidente prevederile art. 304 pct. 3 C. proc. civ., Înalta Curte a admis recursul declarat de pârâta N. (fostă C.) M., a casat decizia nr. 78 A din 13 iunie 2008 a Curții de Apel Alba Iulia și sentința civilă nr. 1367 CA din 2007 a Tribunalului Hunedoara și a trimis cauza, spre rejudecare, în primă instanță, la Judecătoria Deva.

3. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Valorificare. Acțiune de drept comun

C. proc. civ., art. 109, art. 111, art. 399
C. civ., art. 1073, art. 1077

Nu este posibilă valorificarea anteccontractului de vânzare-cumpărare printr-o acțiune în prestație tabulară sau pe calea contestației la executare, ci doar printr-o acțiune de drept comun. Dacă imobilul se mai găsește în patrimoniul vânzătorului și nu există alte impedimente legale, instanța poate să pronunțe, în baza art. 1073 și a art. 1077 C. civ., o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

*C.A. Cluj, s. civ., mun. și asig. soc., min. și fam.,
decizia nr. 865 din 30 martie 2009, în Legalis*

Prin sentința civilă nr. 762/18.03.2008, pronunțată de Judecătoria Zalău, s-a respins ca nefondată contestația la executare formulată de contestatorii M.O. și M.M., în contradictoriu cu intimații-creditori

C.S. Zalău și B.A. Sucursala Sălaj, privind anularea formelor de executare silită asupra apartamentului nr. 5, bl. B6, str. I., nr. 6; s-a admis cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenientul D.S.C.; s-a admis contestația la executare formulată de contestatorii G.V. și G.F., în contradictoriu cu creditorul-intimat C.S. Zalău și, în consecință, s-a dispus anularea formelor de executare silită efectuate.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de fond a reținut că în trei dosare execuționale s-a declanșat procedura executării silite împotriva debitorilor G.V. și F., după cum urmează: în primul dosar, pentru suma de 43.712 lei, la cererea creditoarei C.S. Zalău, în baza contractului de împrumut din 03.11.2004 și a contractului de ipotecă autentificat la 03.11.2004; în al doilea dosar, la cererea creditoarei B.A. Zalău, pentru suma de 12.253 lei, în baza contractului de împrumut din 20.06.2005; în al treilea dosar, împotriva debitoarei G.F., pentru suma de 5.000 euro, la cererea creditorului D.S.C., în baza titlului executoriu reprezentat de un contract de împrumut autentificat la 11.05.2006, intitulat de părți „chitanță”, în toate aceste trei dosare execuționale, executarea silită purtând asupra imobilului situat în Zalău, str. I., nr. 6, bl. B6, proprietatea comună a debitorilor G., dobândit prin cumpărare în baza Decretului-lege nr. 61/1990.

În Cartea funciară Zalău, în care este înscris acest apartament, este înscris și dreptul de ipotecă pentru suma de 250 milioane ROL în favoarea C.S. Zalău, interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea creditorului ipotecar, precum și somațiile de plată emise în dosarele execuționale sus-menționate.

În toamna anului 2004, numiții G. au încheiat cu contestatorii M.O. și M. un contract de vânzare-cumpărare sub semnătură privată având ca obiect același apartament, convenție care însă este nulă absolut ca vânzare-cumpărare, nefiind întocmită în formă autentică, această cerință a formei autentice reprezentând o condiție *ad validitatem* impusă de art. 2 alin. (1) din Titlul X al Legii nr. 247/2005.

Un astfel de contract sub semnătură privată, așa-zis de vânzare-cumpărare, dă naștere în sarcina părților la obligația reciprocă de a încheia în viitor contractul proiectat, dar în niciun caz nu transferă dreptul de proprietate de la vânzător la cumpărător.

Se constată, așadar, că prin acest contract sub semnătură privată, contestatorii M. nu au dobândit proprietatea imobilului în cauză, ci doar un drept de creanță, de a pretinde în viitor intimațiilor încheierea contractului autentic – drept de creanță pe care, până în prezent, aceștia nu și l-au exercitat, neputând deci pretinde realizarea lui pe calea contestației la executare.

În ceea ce privește contestația formulată de contestatorii G., în privința actelor de executare din dosarul execuțional nr. 56/2007, aceasta este întemeiată, având în vedere că din chitanțele depuse de aceștia la dosar rezultă faptul că o parte din primele două împrumuturi a fost restituită, iar prin cel de-al treilea contract de credit, din 03.11.2006, s-a acordat acestora suma necesară pentru rambursarea integrală a împrumuturilor acordate prin primele două contracte, între părți intervenind astfel o novație prin schimbare de obiect, în sensul prevăzut de art. 1128 alin. (1) C. civ. Prin urmare, obligațiile vechi, decurgând din contractele încheiate în 2004, s-au stins în data de 03.11.2006, concomitent cu nașterea noilor raporturi, izvorâte din contractul nr. 1159/03.11.2006.

Odată cu stingerea obligației principale din contractul nr. 1229/2004, s-a stins și obligația accesorie, respectiv garanția imobiliară constituită în favoarea creditorului, în sensul prevăzut de art. 1134 C. civ.

În ceea ce privește cererea de intervenție, aceasta se impune a fi admisă, întrucât în favoarea intervenientului, în Cartea funciară, a fost notată somația de plată pentru suma de 500 euro și 1.712 lei, fiind evident interesul pe care intervenientul îl justifică în cauză, de a menține în patrimoniul debitorilor săi dreptul de proprietate asupra imobilului, în vederea satisfacerii creanței sale.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel contestatorii M. și G., apeluri respinse ca nefondate de Tribunalul Sălaj, prin decizia civilă nr. 70/27.11.2008, cu motivarea că debitorii G. nu au dovedit că ar fi achitat creditorilor toate datoriile scadente, apelul lor fiind astfel nefondat; în privința apelului contestatorilor M. s-a reținut că aceștia sunt în culpă pentru faptul că nu și-au intabulat dreptul de proprietate asupra apartamentului, pentru ca vânzarea să fie opozabilă și terților, deși contractul de vânzare-cumpărare sub semnătură privată pe care l-au încheiat este valabil, chiar dacă nu a fost întocmit în formă autentică, întrucât obiectul contractului era doar un apartament fără teren, ipoteză în care legea nu prevede obligativitatea încheierii unui act autentic.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs, în termen legal, contestatorii M.O. și M.M. (...)

Recursul este nefondat.

Așa cum pertinent au subliniat intimații prin întâmpinările pe care le-au depus la dosarul cauzei, recurenții nu arată care anume dispoziții legale ar fi fost nesocotite ori aplicate greșit de către instanța de apel (și/sau de către instanța de fond), după cum nu indică nici care sunt motivele de nelegalitate a deciziei recurate, motive care s-ar circumscrie astfel art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Recurenții nu indică nici considerentele care ar fi străine de natura pricinii ori care ar fi motivele contradictorii pe care se sprijină hotărârea recurată, împrejurare raportat la care Curtea a constatat că în cauză nu este incident nici motivul de modificare prevăzut de art. 304 pct. 7 C. proc. civ.

Practic, motivele de recurs, succint prezentate de către recurenți, nu se încadrează în prevederile art. 304 pct. 7 și 9 C. proc. civ., în pofida invocării de către recurenți a acestor dispoziții legale, recursul apărând astfel ca inadmisibil, întrucât se axează doar pe considerente de netemeinicie a hotărârii recurate.

Or, este știut faptul că, urmare a abrogării exprese a pct. 10 și 11 ale art. 304 C. proc. civ., în recurs nu mai pot fi invocate niciun fel de aspecte de netemeinicie a hotărârii recurate, care să implice o reproducere a istoricului cauzei, a stării de fapt ori care să presupună o reapreciere a probelor administrate în fața instanțelor de fond.

Singurul eventual motiv de nelegalitate care poate fi, cu maximă indulgență, desprins din motivele de recurs, este cel referitor la susținerea conform căreia s-a omis a se constata dreptul de proprietate al recurenților asupra imobilului în litigiu, sub acest aspect recursul fiind nefondat, pentru motivele ce urmează a fi expuse:

Prin contestația la executare pe care au formulat-o, contestatorii M. au solicitat, pe de o parte, anularea formelor de executare silită asupra apartamentului litigios, iar, pe de altă parte, să se constate că acest apartament reprezintă proprietatea lor, în baza unui contract așa-zis de vânzare-cumpărare sub semnătură privată, datat 01.11.2004, convenție prin care numiții G.V. și G.F. au „vândut” acest apartament recurenților M., pentru prețul de 31.000 euro.

Prin urmare, recurenții, prevalându-se de acest contract de vânzare-cumpărare sub semnătură privată, au solicitat să se constate că acest imobil reprezintă proprietatea lor.

Curtea a constatat, prin prisma art. 977 și urm. C. civ., raportat la art. 1294-1295 C. civ., că acest așa-zis contract de vânzare-cumpărare sub semnătură privată reprezintă, în realitate, un veritabil antecontract de vânzare-cumpărare, natura juridică a acestei convenții – de antecontract – neputând fi contestată.

În niciun caz însă, acestei convenții sub semnătură privată nu i se poate conferi natura juridică a unui veritabil contract, susceptibil de a strămuta proprietatea de la vânzător la cumpărător.

Este știut faptul că antecontractul de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligație de a face, de a încheia în viitor un contract autentic de vânzare-cumpărare, susceptibil de a transfera proprietatea de la

vânzător la cumpărător, iar nicidecum o obligație de a da, adică de a strămuta proprietatea de la vânzător la cumpărător.

Oricum, raportat la maniera în care a fost redactat obiectul contestației la executare – să se constate că imobilul reprezintă proprietatea recurenților-contestatori – prin prisma art. 111 C. proc. civ., raportat la art. 109 C. proc. civ., cererea contestatorilor era inadmisibilă, aceștia având la îndemână acțiunea în realizare, respectiv în valorificarea antecontractului de vânzare-cumpărare pe calea unei acțiuni în prestație tabulară.

Pe de altă parte, prin prisma art. 399 și urm. C. proc. civ., valorificarea antecontractului de vânzare-cumpărare printr-o acțiune în prestație tabulară, nu era admisibilă pe calea contestației la executare, ci doar printr-o acțiune de drept comun.

Chiar și în ipoteza în care recurenții s-ar fi putut prevala de un contract de vânzare-cumpărare întocmit în formă autentică, având ca obiect imobilul în litigiu, acesta oricum nu ar fi fost opozabil terților, dat fiind că recurenții nu și-au intabulat în Cartea funciară dreptul de proprietate pe care, prin ipoteză, l-ar fi dobândit prin respectivul contract de vânzare-cumpărare autentic, știut fiind că în regimul cărților funciare supus reglementării Legii nr. 7/1996, dreptul de proprietate este opozabil terților numai prin înscrierea sa în Cartea funciară.

În acest sens dispun prevederile art. 20 alin. (1) și (3) din Legea nr. 7/1996, conform cărora „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 în mod valabil; hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă sunt opozabile titularilor”.

În același sens dispune și art. 57 din Legea nr. 7/1996, care prevede că „actul juridic privind constituirea sau transmiterea unui drept real imobiliar (...) își produce efectele la data înscrierii în cartea funciară, potrivit prevederilor prezentei legi”.

Nu poate fi reținut argumentul Tribunalului Sălaj, în sensul că vânzarea ar fi legală, chiar dacă nu a fost încheiat un contract în formă autentică, întrucât obiectul vânzării l-a constituit doar un apartament, nu și un teren, având în vedere că acest apartament este situat într-un bloc amplasat evident pe un teren, fiecăruia dintre apartamentele din acest bloc revenindu-i o cotă-parte indiviză din terenul de sub bloc, împrejurare raportat la care, prin prisma art. 2 al Titlului X al Legii nr. 247/2005, era necesară încheierea formei autentice a contractului de vânzare-cumpărare.