

# Jurisprudența obligatorie pentru aplicarea Codului civil

- deciziile Curții Constituționale
- hotărârile prealabile ale Înaltei Curți de Casație și Justiție privind dezlegarea unor chestiuni de drept
  - recursurile în interesul legii

Ediție actualizată la data de  
**20 ianuarie 2020**

**10. Promisiune de vânzare. Promitent-vânzător care nu are calitatea de proprietar exclusiv al imobilului. Pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare. Condiții**

C. civ., art. 1279 alin. (3) teza I, art. 1669 alin. (1)

C. civ. 1864, art. 1073, art. 1077

Legea nr. 247/2005, Titlul X, art. 5 alin. (2)

**În situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea întregului imobil, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia, promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari.**

*I.C.C.J., compl. RIL, dec. nr. 12 din 8 iunie 2015,*

*M. Of. nr. 678 din 7 septembrie 2015*

**Notă.** Titlul X „Circulația juridică a terenurilor” din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente a fost abrogat prin Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil (M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011).

**1. Problema de drept care a generat practica neunitară**

Prin sesizarea Colegiului de conducere al Curții de Apel Suceava s-a arătat că nu există un punct de vedere unitar în practica judiciară cu referire la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 948, art. 969 alin. (1), art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864, art. 2 alin. (1) și art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.179 și art. 1.669 alin. (1) C. civ., în legătură cu următoarea problemă de drept: admisibilitatea acțiunii privind validarea promisiunii de vânzare-cumpărare a unui bun imobil determinat, în situația în care promitentul-vânzător are doar o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra acestuia.

**2. Examenul jurisprudențial**

Prin recursul în interesul legii s-a arătat că în practica judiciară problema de drept enunțată a fost soluționată neunitar.

Inițiatorul sesizării a identificat următoarele soluții jurisprudențiale:

**2.1. Unele instanțe** au admis aceste acțiuni, reținând, din interpretarea dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864 și ale art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, că partea care și-a executat obligația de plată a prețului are posibilitatea de a solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract autentic de vânzare-cumpărare, câtă vreme antecontractul/promisiunea de vânzare-cumpărare îndeplinește cerințele generale de valabilitate, prevăzute de art. 948 C. civ. 1864.

Convenția încheiată de părți, neîndeplinind condiția *ad validitatem* a formei autentice, este nulă ca act de vânzare-cumpărare, însă are valoare de antecontract

de vânzare-cumpărare, în baza principiului conversiunii actelor juridice, generând în sarcina ambelor părți o obligație de a face, de a perfecta în viitor contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

În ceea ce privește condiția calității de proprietar a promitentului-vânzător, s-a apreciat că aceasta este îndeplinită și în cazul în care convenția a fost încheiată doar de unul dintre coproprietarii aflați în indiviziune asupra bunului imobil înstrăinat, vânzarea fiind în acest caz afectată de o condiție rezolutorie.

**2.2. Alte instanțe** au admis în parte astfel de acțiuni, constatând intervenită vânzarea-cumpărarea în limitele cotelor indivize ce se cuveneau promitenților-vânzători din dreptul de proprietate asupra bunului.

**2.3. Într-o altă orientare**, acțiunile au fost respinse, cu motivarea că vânzarea-cumpărarea este un contract translativ de proprietate, iar pronunțarea unei hotărâri care să suplinească voința promitentului-vânzător impune condiția ca acesta să fie proprietarul exclusiv al bunului vândut.

Hotărârea care ține loc de contract de vânzare-cumpărare are caracter constitutiv de drepturi, astfel încât condiția esențială pentru a putea fi pronunțată este ca, la momentul judecării, partea din patrimoniul căreia urmează a fi transmis dreptul de proprietate să aibă calitatea de unic proprietar al bunului vândut.

În acord cu principiul *nemo dat quod non habet*, dacă o astfel de dovadă nu a fost făcută, nu este posibil a se valida o astfel de promisiune.

Soluția ar fi aceeași și în cazul comoștenitorilor, și aceasta independent de regula aplicabilă în materia vânzării bunurilor aflate în indiviziune, deoarece, în principiu, nu se poate pronunța o hotărâre judecătorească condițională, astfel încât o parte dintre efectele acesteia să depindă de voința promitentului-vânzător.

**2.4. În sensul aceleiași soluții**, alte instanțe au respins aceste acțiuni cu motivarea că practica și doctrina în materie s-au pronunțat constant în sensul că instanța suplinește exclusiv refuzul nejustificat al uneia dintre părți de a mai contracta, celelalte condiții pentru validitatea încheierii contractului trebuind să fie îndeplinite.

Prin urmare, promitentul-vânzător trebuie să fie proprietarul exclusiv al imobilului ce formează obiectul vânzării.

În lipsa efectuării partajului între moștenitorii proprietarului imobilului (titular al titlului de proprietate), niciunul dintre aceștia nu este proprietar exclusiv al bunului promis spre vânzare, iar în lipsa îndeplinirii acestei condiții, esențiale, de valabilitate a vânzării-cumpărării nu se poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Este real că vânzarea bunului indiviz de către un copărtaș nu este nulă, că este supusă unei condiții rezolutorii, valabilitatea contractului depinzând de soluția partajului, însă, într-o astfel de speță, nu se pune problema desființării sau menținerii unui contract deja încheiat, ci a concursului dat de către autorități în vederea încheierii unui contract.

**2.5. În cadrul aceleiași orientări jurisprudențiale**, alte instanțe au respins astfel de acțiuni ca premature formulate, cu motivarea că, întrucât nu s-a făcut dovada sistării

stării de indiviziune și atribuirii terenului în lotul promitentului-vânzător, interesul reclamantului de a solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare nu este nici născut, nici actual, ci doar eventual. Or, hotărârile judecătorești nu pot avea ca obiect pretenții eventuale, în scopuri preventive, decât în cazuri strict reglementate de lege.

### **3. Opinia Colegiului de conducere al Curții de Apel Suceava**

Colegiul de conducere al Curții de Apel Suceava, cel care a constatat existența unei practici judiciare neunitare la nivelul instanțelor naționale și, prin Hotărârea nr. 6 din 11 martie 2015, a dispus sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării asupra problemei de drept deduse judecății, nu și-a exprimat prin actul de sesizare punctul de vedere cu privire la orientarea jurisprudențială pe care o consideră legală.

### **4. Opinia procurorului general**

Procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție a apreciat că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1073, art. 1077, art. 969 și art. 948 C. civ. 1864, art. 2 alin. (1) și art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.179, art. 1.669 alin. (1) și art. 1.683 alin. (1)-(3) C. civ., instanțele de judecată nu pot pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare, având ca efect transmiterea imediată a dreptului de proprietate asupra întregului bun, ca efect al acestei hotărâri judecătorești, atunci când promitentul-vânzător nu este titularul exclusiv al dreptului de proprietate asupra bunului imobil determinat, ci are doar o cotă ideală și abstractă din acest drept, iar ceilalți coproprietari nu consimt la vânzare.

În prezentarea acestui punct de vedere s-a arătat că examenul jurisprudenței atașate sesizării de recurs în interesul legii indică faptul că problema de drept s-a ridicat în litigiile având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de acte autentice de vânzare privind bunuri imobile determinate, în situațiile în care, prin promisiuni sinalagmatice de vânzare, încheiate fie anterior, fie ulterior intrării în vigoare a actualului Cod civil, constatate fie prin înscrisuri sub semnătură privată care, ca efect al conversiunii, valorau astfel de promisiuni, fie prin acte autentice notariale, promitenții-vânzători, având doar o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra bunului, au promis vânzarea întregului bun, iar părțile au executat anticipat unele dintre obligațiile viitorului contract, respectiv: promitentul-cumpărător a plătit prețul și a intrat în posesia imobilului, acest ultim act de executare anticipativă având valoarea juridică a unei recunoașteri din partea celui împotriva căruia curge prescripția extinctivă – promitent-vânzător și constituind o cauză de întrerupere a termenului de prescripție.

În litigiile inițiate de promitenții-cumpărători pentru pronunțarea unor hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare, cu efecte constitutive de drepturi, pentru viitor, ceilalți coproprietari, părți în litigiu, nu au consimțit la vânzare, până la data pronunțării hotărârii, și nici nu a fost sistată starea de indiviziune, astfel încât se ridică problema unui conflict între regulile aplicabile executării silite

în natură a obligațiilor de a face rezultate din aceste promisiuni, regimul juridic al coproprietății și regulile instituite prin actualul Cod civil, sub imperiul căruia au fost pronunțate hotărârile, în ceea ce privește vânzarea bunului altuia.

În argumentarea opiniei procurorului general s-a evocat particularitatea contractului de vânzare-cumpărare, aceea de a fi, în același timp, izvor de obligații, dar și sursă a drepturilor reale, arătându-se că, deși cele două aspecte sunt cuprinse în același act juridic, efectul real și efectul obligatoriu trebuie observate și separat, fiind posibil ca, din punctul de vedere al drepturilor reale, actul să fie ineficace, dar să fie valabil ca un raport obligațional.

De aceea, în analiza acestei probleme de drept a fost adoptată o abordare bivalentă.

Un prim palier de discuții vizează efectele obligaționale ale promisiunii bilaterale de vânzare.

Din această perspectivă s-a observat că promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare, contract comutativ, consensual, numit, cu executare *uno actu*, dă naștere unor obligații de a face, în sarcina ambelor părți, adică de a reitera consimțământul pentru vânzare, în forma prevăzută de lege *ad validitatem*, pentru contractul promis, formă aptă să asigure transmiterea proprietății, potrivit art. 1.244 C. civ.

În optica legiuitorului român, încheierea unei promisiuni de vânzare nu conduce implicit la încheierea contractului dorit de părți, întrucât prin acest contract preparatoriu se prefigurează doar contractul viitor, părțile fiind de acord asupra elementelor esențiale ale vânzării (bunul și prețul). Pentru încheierea contractului este necesar un nou consimțământ, în forma prevăzută de lege pentru contractul promis și care va crea însuși acest contract.

Față de principiul *pacta sunt servanda*, răzgândirea uneia dintre părțile acestei promisiuni sinalagmatice nu este admisibilă, astfel încât, în situația în care una dintre părți refuză în mod nejustificat încheierea contractului promis, obligația de a face a părții recalcitrante poate fi executată silit în natură prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract, în condițiile art. 1.669 C. civ., text care, în materia specială a vânzării, consacră o situație de aplicare a regulii generale înscrise în art. 1.279 din același act normativ.

Din interpretarea coroborată a dispozițiilor art. 1.279 și art. 1.669 C. civ. s-a considerat că, pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract, trebuie ca partea care cere instanței pronunțarea acestei hotărâri să își fi executat propriile obligații rezultate din promisiune, ca natura contractului să permită pronunțarea unei astfel de hotărâri și ca promisiunea de a contracta să respecte condițiile legii pentru validitatea contractului promis.

Prin hotărârea instanței este suplinit consimțământul uneia dintre părți și actul de jurisdicție are caracter constitutiv de drepturi, în sensul că se transferă dreptul de la promitentul-vânzător la promitentul-cumpărător. Pe de altă parte, hotărârea judecătorească având forța unui act solemn, prin intermediul său este îndeplinită condiția de formă, *ad validitatem*, pentru vânzarea promisă și, în situațiile în care

bunul se află, la data pronunțării hotărârii, în patrimoniul promitentului-vânzător, ca efect al acesteia se produce și transferul dreptului în patrimoniul cumpărătorului, cu amendamentul că transferul proprietății nu se produce prin voința judecătorului, ci în temeiul convenției părților și al legii.

Esențial este însă faptul că, prin efectul lor, aceste hotărâri judecătorești constituie o situație juridică nouă.

În planul raporturilor juridice obligaționale, sancționând pe această cale atitudinea culpabilă a promitentului-cumpărător, ele asigură executarea silită în natură a obligației de a face.

Situația juridică nou-creată îmbracă forma unui contract de vânzare solemn, ale cărui efecte sunt supuse legii sub imperiul căreia a fost pronunțată hotărârea.

În situațiile particulare analizate de practica judiciară care a determinat formularea recursului în interesul legii, spre deosebire de situațiile tipice, în care la data pronunțării hotărârii promitentul-vânzător este și proprietarul exclusiv al bunului, s-a considerat că, drept urmare a efectului constitutiv al acestor hotărâri judecătorești, se naște în patrimoniul fostului promitent-vânzător, devenit vânzător, o nouă obligație având un alt obiect, acela de a da, de a transfera dreptul de proprietate către cumpărător, în una dintre modalitățile prevăzute de art. 1.683 C. civ., iar aceasta constituie o obligație de rezultat.

Prin prisma drepturilor reale ce ar fi transmise, s-a observat că, potrivit art. 557 alin. (1) C. civ., dreptul de proprietate poate fi dobândit și prin hotărâre judecătorească, atunci când aceasta este translativă de proprietate prin ea însăși.

Cu titlu prealabil, s-a considerat că, din perspectiva celorlalți coproprietari care, fiind chemați în judecată de promitentul-cumpărător și care nu și-au exprimat acordul expres pentru încheierea vânzării, hotărârea judecătorească pronunțată, în sensul de *negotium*, nu le este opozabilă, indiferent de prezența acestora în proces, întrucât nu le creează drepturi și obligații, fiind așadar terți față de efectele create în plan substanțial de hotărârea pronunțată potrivit art. 1.669 C. civ.

S-a apreciat că, și în noua reglementare, dacă unul dintre coproprietari, în loc să dispună numai cu privire la cota-parte ideală din dreptul său (ceea ce poate face fără acordul celorlalți coindivizari), înstrăinează bunul indiviz în materialitatea lui, în tot sau în parte, vânzarea nu este nulă, ci supune dreptul dobândit de cumpărător condiției suspensive, în sensul ca la partaj bunul să fie atribuit vânzătorului sau ca ulterior acesta să dobândească proprietatea exclusivă ori ca vânzarea să fie ratificată de către ceilalți coproprietari.

Această construcție juridică corespunde tipologiei proprietății condiționale, ca modalitate a dreptului de proprietate, dreptul cumpărătorului în aceste condiții fiind, întocmai dreptului vânzătorului, un drept de proprietate condițională, afectat de condiția suspensivă ca vânzătorul să dobândească proprietatea întregului bun.

Simetric, în situația în care bunul vândut nu este atribuit la partaj în lotul vânzătorului, vânzarea nu mai produce niciun efect, ceea ce, transpus în planul raporturilor obligaționale, înseamnă că vânzătorul nu își mai poate executa obligația de a da, adică de a transmite deplina proprietate a bunului vândut.

Prin urmare, condiția, fie suspensivă, fie rezolutorie, după caz, nu va afecta decât dreptul transmis cumpărătorului, iar nu hotărârea judecătorească.

Fiind un drept de proprietate condițională, acesta poate fi înscris provizoriu în cartea funciară, potrivit art. 882 C. civ. Proprietatea se consideră transmisă numai dacă se realizează evenimentul cu valoare de condiție (atribuirea bunului la partaj în lotul coproprietarului înstrăinător sau dobândirea de către acesta, în altă modalitate, a cotelor celorlalți coproprietari, ratificarea vânzării de către ceilalți copărtași), iar înscrierea provizorie asigură opozabilitatea față de terți a operațiunii juridice și corespunde securității dinamice a raporturilor juridice oglindite de cartea funciară.

### **5. Raportul asupra recursului în interesul legii**

Prin raportul întocmit de judecătorii-raportori s-a propus soluția de admitere a recursului în interesul legii și pronunțării unei decizii în sensul că, în aplicarea dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864, art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.279 alin. (3) teza I și art. 1.669 alin. (1) C. civ., în situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea întregului imobil, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia, promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari.

### **6. Înalta Curte de Casație și Justiție**

Examinând sesizarea cu recurs în interesul legii, raportul întocmit de judecătorii-raportori, precum și dispozițiile legale ce se solicită a fi interpretate în mod unitar, se constată următoarele:

Înalta Curte a fost legal sesizată, iar recursul în interesul legii este admisibil, fiind îndeplinite cumulativ cerințele impuse de dispozițiile art. 514 și 515 CPC, referitoare la autorul sesizării și existența unei practici neunitare în ceea ce privește interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale ce formează obiectul judecății, așa cum rezultă din hotărârile judecătorești depuse la dosar.

Problema de drept care a fost soluționată diferit de instanțele judecătorești vizează acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare pentru un bun imobil individual determinat, în situația în care promitentul-vânzător nu este titularul exclusiv al dreptului de proprietate asupra bunului, iar ceilalți coproprietari se opun vânzării.

Dispozițiile legale ce formează obiectul recursului în interesul legii sunt următoarele:

– art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864, conform cărora:

„Art. 1073. Creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul la dezdăunare”;

„Art. 1077. Nefiind îndeplinită obligația de a face, creditorul poate asemenea să fie autorizat de a o aduce el la îndeplinire, cu cheltuiala debitorului”;

– art. 5 alin. (2) din titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările

ulterioare: „(2) În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract”;

– art. 1.279 alin. (3) teza I și art. 1.669 alin. (1) C. civ.:

• art. 1.279 alin. (3) teza I: „(3) De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite”;

• art. 1.669 alin. (1): „(1) Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite”.

Alte dispoziții legale incidente sunt următoarele:

– art. 948 și art. 969 alin. (1) C. civ. 1864, conform cărora:

„Art. 948. Condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții sunt:

1. capacitatea de a contracta;
2. consimțământul valabil al părții ce se obligă;
3. un obiect determinat;
4. o cauză licită”.

„Art. 969. Convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante”;

– art. 1.179 C. civ., care prevede că:

„Art. 1.179. (1) Condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt:

1. capacitatea de a contracta;
2. consimțământul părților;
3. un obiect determinat și licit;
4. o cauză licită și morală.

(2) În măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile”.

Pentru început, trebuie subliniat că problema de drept ce urmează a fi examinată nu implică verificarea unei condiții de admisibilitate a acțiunii, în sens procesual. Aprecierea de către instanța de judecată a îndeplinirii cerinței ca promitentul-vânzător să fie pe deplin proprietar la momentul pronunțării hotărârii care ține loc de contract se face cu ocazia verificării îndeplinirii condițiilor de validitate a contractului promis, operațiune care presupune examinarea pe fond a litigiului.

De asemenea, din examinarea practicii judiciare anexate recursului în interesul legii se constată că în jurisprudență s-au cristalizat două opinii divergente, respectiv: cea privind admiterea acțiunii și pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract de vânzare-cumpărare sub condiție rezolutorie și cea de respingere a acțiunii.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este un contract în temeiul căruia părțile se obligă să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare, în condițiile și cu conținutul determinat deja în înscrisul constatator al promisiunii. Părțile cad de acord nu numai asupra angajamentului de a contracta, dar prestabilesc și

conținutul esențial al contractului ce urmează să se încheie (natura contractului, obiectul la care se referă și prețul).

Cu toate acestea, cele două acte juridice nu se confundă. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare nu este act de înstrăinare și nu produce efecte translativ de proprietate, ci generează obligația personală de a face, respectiv de a încheia contractul de vânzare-cumpărare promis.

Condițiile de exercitare a acțiunii au fost reglementate inițial prin art. 12 din Decretul nr. 144/1958 privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor, precum și a celor referitoare la înstrăinările și împărțelile terenurilor cu sau fără construcții, cu modificările ulterioare. Pe calea acestei acțiuni, părțile unui antecontract de vânzare-cumpărare, în sarcina cărora s-au născut, în principal, obligații de a face – de a-și da fiecare consimțământul la încheierea contractului autentic translativ de proprietate – au avut posibilitatea de a obține executarea acestora în natura lor specifică, prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic.

Abrogarea Decretului nr. 144/1958 prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a generat numeroase controverse cu privire la temeiul de drept al promovării în continuare a unor astfel de acțiuni. În final, doctrina majoritară și practica judiciară au recunoscut posibilitatea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic, dacă se face dovada încheierii unei promisiuni sinalagmatice de vânzare-cumpărare, invocându-se ca fundament juridic dispozițiile art. 1073, art. 1077 și art. 970 alin. (2) C. civ. 1864. Soluția propusă a avut la bază natura juridică a obligației asumate prin antecontract, aceea de a face, care, în cazul în care nu este executată de bunăvoie, poate fi executată direct, dar atipic, prin hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Această soluție a fost criticată, cu motivarea că este inadmisibilă pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic, pe baza unei promisiuni consensuale încheiate prin înscris sub semnătură privată sau chiar verbal, atunci când, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare promis, legea impune forma autentică *ad validitatem*. Totodată, s-a susținut că se ignoră principiul executării prin echivalent a obligațiilor de a face.

Într-o critică mai nuanțată s-a considerat că nu este posibilă pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, deoarece se încalcă principiul libertății contractuale; partea neculpabilă are posibilitatea să se adreseze instanței pentru a-l obliga pe pârât să se prezinte în fața notarului în vederea definitivării convenției, sub sancțiunea daunelor cominatorii, precum și a-l obliga la plata de despăgubiri constând în diferența de valoare a imobilului, calculată între momentul în care s-a încheiat antecontractul, când s-a convenit și asupra prețului, și valoarea actuală a imobilului, pe care reclamantul ar trebui să o plătească dacă ar intenționa să cumpere un imobil de același fel.

Disputa a fost, oarecum, curmată prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările

și completările ulterioare, care a înlăturat această lacună legislativă, prevăzând la art. 5 alin. (2) din titlul X posibilitatea sesizării instanței de către partea care și-a executat propria obligație, pentru a se pronunța o hotărâre care să țină loc de contract, în situația în care, după încheierea unui antecontract cu privire la un teren cu sau fără construcții, cealaltă parte refuză să încheie contractul.

Titlul X „Circulația juridică a terenurilor” al Legii nr. 247/2005, cu modificările și completările ulterioare, a fost abrogat prin art. 230 lit. aa) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare. Posibilitatea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, ca remediu pentru neexecutarea promisiunii sinalagmatiche de vânzare, este reglementată în prezent prin Codul civil. Alin. (3) teza I al art. 1.279 C. civ. se referă la soluția pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract în cazul refuzului uneia dintre părți de a-și îndeplini obligația de a reitera consimțământul său la contractul promis: *„De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite”*. Aceeași exprimare se regăsește și în alin. (1) al art. 1.669 C. civ. în materie de promisiuni de vânzare, care vorbește de posibilitatea pronunțării hotărârii judecătorești care ține loc de contract *„dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite”*.

În ceea ce privește cerința ca bunul promis spre vânzare să fie proprietatea exclusivă a promitentului-vânzător la momentul formulării unei asemenea acțiuni sau cel târziu la momentul soluționării acesteia, nici vechea reglementare, nici reglementarea actuală nu conțin o soluție explicită.

Instanțele care au admis acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare sub condiție rezolutorie au avut în vedere argumentele opiniei doctrinare majoritare, care a recunoscut valabilitatea actului de înstrăinare a bunului în materialitatea sa de către un coproprietar, fără acordul celorlalți, sub condiția rezolutorie ca bunul să fie inclus la partaj în lotul coproprietarului care nu a participat la actul de înstrăinare.

Or, soluția menționată privește situația în care actul de vânzare a fost deja încheiat, fiind analizate efectele actului de înstrăinare a bunului de către unul dintre coproprietari/coindivizari, în timp ce problema de drept ce trebuie dezlegată prin prezentul recurs în interesul legii se ivește în etapa premergătoare momentului încheierii contractului, când se pune problema executării silite în natură a promisiunii, prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, în lipsa acordului celorlalți coproprietari.

Soluția de admitere a acțiunii și de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru întregul imobil, deși promitentul-vânzător este titularul unei cote-părți asupra bunului, hotărâre sub condiție rezolutorie, ignoră faptul că hotărârea judecătorească este un act jurisdicțional specific, pronunțat de

instanțe prevăzute de lege și investite cu atribuții de judecată, care tranșează litigiul dintre părți și îl finalizează astfel încât acesta nu mai poate fi repus în discuție.

Hotărârea pronunțată de o instanță de judecată este fundamental diferită de un contract încheiat între părți, îndeplinind funcții diferite, dar având fiecare un regim juridic specific.

Contractul reprezintă acordul de voință al părților, încheiat cu scopul de a produce efecte juridice, părțile având drepturi și obligații ce pot fi afectate de termene, sarcini și condiții, inclusiv de o condiție rezolutorie.

Or, în ceea ce privește o hotărâre judecătorească, aceasta reprezintă actul jurisdicțional de dispoziție al instanței, prin care judecătorul se dezinvestește de soluționarea litigiului concret ce i-a fost dedus judecării. Hotărârea judecătorească se bucură de autoritate de lucru judecat, este executorie și tranșează definitiv litigiul dintre părți, răspunzând nevoii de securitate juridică, interzicând părților readucerea litigiului în fața instanței.

În acest context este de neconceput pronunțarea unei hotărâri a instanței sub condiție rezolutorie, pentru că ar însemna că litigiul dintre părți nu a fost tranșat, existând posibilitatea reluării sale la îndeplinirea condiției.

Pronunțând hotărârea, instanța nu încheie contractul în locul părților, ci verifică existența elementelor acestuia în înțelegerea acestora și, numai în măsura în care acestea se regăsesc, iar refuzul uneia dintre părți era nejustificat, atunci instanța pronunță hotărârea care să suplinească această cerință.

Hotărârea judecătorească pronunțată în acest caz asigură executarea silită a obligației de a face, legal asumată prin promisiunea de vânzare, și nu împrumută natura juridică a contractului de vânzare-cumpărare. Prin hotărârea pronunțată de instanță se valorifică dreptul creditorului (promitent-cumpărător) de a obține în natură executarea obligației de a încheia contractul apt să transmită dreptul de proprietate, asumată de debitor (promitent-vânzător), hotărârea judecătorească neputând fi confundată cu însuși contractul de vânzare, în sens de *negotium*.

Pe de altă parte, din perspectiva actualului Cod civil, prin mecanismul pronunțării hotărârii care ține loc de contract pentru întregul imobil, deși promisiunea de vânzare a fost făcută doar de către un coproprietar, se ajunge să se creeze coproprietarilor vătămați o situație juridică defavorabilă, comparativ cu situația în care aceștia s-ar fi aflat dacă s-ar fi încheiat însuși contractul de vânzare.

Astfel, chiar dacă promisiunea nu se confundă cu vânzarea propriu-zisă, elementele esențiale ale acesteia (lucrul vândut și prețul) trebuie să fie convenite de părți încă de la data promisiunii. Atât sub imperiul vechii reglementări, cât și din perspectiva actualului Cod civil, promisiunea trebuie să conțină toate clauzele esențiale ale contractului promis, în lipsa cărora promisiunea nu ar putea fi executată.

În situația analizată, promitentul-vânzător își asumă obligația de a încheia contract de vânzare-cumpărare și de a transmite proprietatea asupra întregului imobil, deși, la momentul încheierii promisiunii de vânzare, el deține doar o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate.