

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare - comentarii -

Secțiunea 1. Noțiuni și reglementare

În literatura juridică și în practica judiciară, înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil (NCC), promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a fost definită drept un contract în care ambele părți, denumite promitent-vânzător și promitent-cumpărător, se obligă să încheie în viitor, la prețul stabilit, contractul de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunul ce face obiectul înțelegerii.

Spre deosebire de promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare, care, deși reprezintă un contract, și nu un act juridic unilateral, dă naștere unor obligații în sarcina unei singure părți, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare dă naștere unor obligații în sarcina ambelor părți contractante.

Ca asemănare, reținem, așa cum am arătat și mai sus, că atât promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, cât și promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare reprezintă contracte, în fapt antecontracte, ce dau naștere unor drepturi de creanță.

În aceeași categorie, a antecontractelor încheiate de părți în scopul de a intra în viitor într-un raport contractual, în general privind vânzarea sau/cumpărarea unui bun, intră, în mod tradițional, și pactul de preferință, definit în general ca o variantă a promisiunii unilaterale prin care proprietarul unui bun se obligă ca, în cazul în care îl va vinde, să acorde preferință unei anumite persoane la preț egal.

Prin urmare, deși toate aceste figuri juridice, într-o enumerare care nu este exhaustivă, îmbracă forma juridică a noțiunii denumite „antecontract”, datorită faptului că reprezintă un contract încheiat de părți în vederea încheierii unui alt contract în viitor, cel mai des în practică se întâlnește promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, denumită, tocmai datorită frecvenței sale, „**antecontract de vânzare-cumpărare**”.

Întrucât aceasta este denumirea uzuală, pe care o folosesc atât notarii la autentificarea actului (evident, în situația în care actul s-a încheiat în formă autentică), cât și instanțele de judecată, așa cum vom vedea în hotărârile atașate în această culegere, ne vom referi în continuare la

promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare și cu denumirea uzuală de „antecontract de vânzare-cumpărare”.

Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, promisiunea bilaterală de a contracta reprezenta un contract nenumit, neavând o denumire legală și o reglementare proprie. Cu toate acestea, datorită frecvenței antecontractelor de vânzare-cumpărare, ele au fost definite în doctrină, iar practica judiciară a acceptat posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract, în temeiul dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864.

Menționăm aici că, deși majoritatea antecontractelor vizează vânzarea-cumpărarea unor bunuri, în practica judiciară s-a pus și problema pronunțării unor hotărâri care să țină loc de contract de schimb, de închiriere sau chiar de donație, în baza unor promisiuni bilaterale încheiate de părți în acest sens.

Doar în cazul contractului de donație, instanțele au respins posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act de donație, avându-se în vedere faptul că, în situația contractului de donație, manifestarea de voință *animus donandi* trebuie să fie concomitentă cu încheierea contractului în forma autentică.

În situația antecontractelor de schimb și de închiriere, de principiu, în practica judecătorească, s-a admis posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act de schimb sau de închiriere, urmând a fi analizate celelalte condiții de validitate ale convenției în fiecare situație în parte.

Întrucât cea mai mare frecvență o au, în practică, antecontractele de vânzare-cumpărare privind terenuri, prin Legea nr. 247/2005 a fost reglementată posibilitatea instanțelor de a pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Astfel, conform art. 5 alin. (2) din Titlul X al acestei legi: „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”.

Noul Cod civil reglementează **promisiunea de a contracta, promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare**, precum și posibilitatea ca instanța să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract în art. 1279 și art. 1669.

Astfel, conform dispozițiilor art. 1279 NCC: „(1) Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea. (2) În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese. (3) De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța,

la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel. (4) Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta”.

Observăm că noul Cod civil, reglementând **promisiunea de a contracta**, lasă deschisă părților posibilitatea de a încheia orice fel de promisiuni, stabilind, însă, că instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract doar atunci când natura contractului o permite, iar cerințele pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite.

În mod expres, legiuitorul se referă la faptul că instanța nu are posibilitatea de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract în cazul contractelor reale, în situația în care prin lege nu se prevede altfel, această dispoziție legală explicându-se prin faptul că acest tip de contract nu ia naștere decât din momentul predării bunului ce face obiectul contractului. De asemenea, instanța nu poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract în baza unei convenții prin care părțile s-au obligat doar la a negocia în vederea încheierii sau modificării unui contract, tocmai datorită faptului că nu reprezintă o promisiune de a contracta.

Față de dispozițiile exprese ale noului Cod civil sus-menționate, considerăm că, în continuare, se vor menține argumentele instanțelor de judecată care au respins acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de **act de donație**.

De asemenea, întrucât natura contractului o permite, în măsura în care sunt îndeplinite și celelalte condiții de validitate ale convenției, vor putea fi pronunțate hotărâri care să țină loc de **act de schimb** (văzută ca o dublă vânzare) sau **de locațiune**. De altfel, noul Cod civil reglementează, în cadrul normelor cu caracter special, pe lângă posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare (art. 1669 NCC), și posibilitatea pronunțării unei astfel de hotărâri în alte situații.

Articolul 2041 alin. (2) NCC stabilește, în cazul **mandatului fără reprezentare**, că: „Dacă bunurile dobândite de mandatar sunt imobile, acesta este obligat să le transmită mandantului. În caz de refuz, mandantul poate solicita instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act de transmitere a bunurilor dobândite”.

De asemenea, art. 2145 NCC reglementează **promisiunea de împrumut**, stabilind că: „Atunci când bunul se află în deținerea beneficiarului, iar promitentul refuză să încheie contractul, instanța, la cererea celeilalte

părți, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, dacă cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite”.

Aplicarea **principiului conversiunii actului juridic** are o frecvență mare în materia acțiunilor având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Astfel, în practică, dacă de multe ori persoanele încheie antecontracte de vânzare-cumpărare în modalitatea și în scopul arătate mai sus, respectiv reglementând în cuprinsul contractului obligațiile promitentului-vânzător și ale promitentului-cumpărător de a încheia în viitor contractul de vânzare, foarte des ele încheie contracte de vânzare lovite de nulitate absolută și care, din cauza acestor motive, nu își produc efectul translativ al dreptului de proprietate, una dintre părți investind instanța cu solicitarea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, invocând faptul că manifestarea de voință nulă absolut, ca reprezentând contract de vânzare-cumpărare, să fie avută în vedere, ca urmare a aplicării principiului conversiunii actului juridic, drept antecontract de vânzare-cumpărare valabil încheiat.

Situațiile întâlnite cel mai frecvent în practică au fost cele ale încheierii contractelor de vânzare-cumpărare privind terenuri sub forma înscrisului sub semnătură privată, forma autentică fiind o condiție *ad validitatem* în cadrul legislației aplicabile înstrăinării terenurilor de-a lungul timpului.

În aceste cazuri, instanțele au achiesat în unanimitate la opinia în conformitate cu care manifestarea de voință nulă ca vânzare-cumpărare poate valora antecontract de vânzare-cumpărare. Această situație este, de altfel, considerată și în doctrină ca fiind una dintre principalele aplicații ale principiului conversiunii actului juridic.

S-a mai întâlnit în practică și cazul în care părțile au încheiat actul cu nerespectarea unei interdicții legale de înstrăinare cu caracter temporar, instanțele apreciind că manifestarea de voință, nulă absolut ca vânzare-cumpărare pentru nerespectarea interdicției legale, poate valora antecontract de vânzare-cumpărare și poate conduce la admiterea unei acțiuni care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare după expirarea termenului pentru care a fost instituită interdicția de înstrăinare (a se vedea speța nr. 17).

Secțiunea a 2-a. Caractere juridice

Din definiția antecontractului de vânzare-cumpărare, reținem următoarele caractere juridice ale acestuia, urmând ca în cazul spețelor atașate să fie relevată importanța practică a acestora:

a) antecontractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic (bilateral), deoarece, prin încheierea sa, dă naștere unor obligații reciproce între părțile contractante. Promitentul-vânzător își asumă obligația de a transmite dreptul de proprietate în viitor, iar promitentul-cumpărător pe aceea de plată a prețului.

Pe lângă aceste obligații principale, în lipsa cărora nu s-ar putea executa promisiunea, în practică, părțile antecontractului de vânzare-cumpărare își asumă diferite alte obligații, de regulă, fiind vorba de obligații care determină încheierea la momentul inițial doar a unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare și amânarea momentului încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Avem în vedere, spre exemplu, situațiile în care promitentul-vânzător se obligă să înscrie în cartea funciară dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul contractului sau să dezmembreze dreptul de proprietate asupra unei parcele ce va face obiectul contractului de vânzare-cumpărare; de asemenea, au fost întâlnite în practica judiciară situații în care promitentul-vânzător s-a obligat ca, până la data stabilită pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, să încheie un act de partaj prin care să devină unic proprietar asupra bunului ce face obiectul contractului ori chiar să dobândească dreptul de proprietate asupra bunului. În ceea ce privește obligațiile asumate de promitentul-cumpărător, în practică, frecvente sunt situațiile în care acesta s-a obligat prin antecontract la obținerea unui credit până la momentul stabilit pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în vederea plății prețului sau chiar la plata unor tranșe din preț la intervale stabilite prin antecontract, anterior momentului reglementat de părți în vederea transmiterii dreptului de proprietate.

Importanța practică a caracterului bilateral al antecontractului de vânzare-cumpărare rezultă din faptul că **doar partea care și-a executat propriile obligații din antecontract** poate solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Privind istoricul reglementărilor sub acest aspect, menționăm că, la momentul la care nu exista o reglementare expresă a posibilității instanțelor de judecată de a pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, pentru admiterea unei astfel de cereri făcându-se aplicarea dispozițiilor art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864, instanțele, în aplicarea dreptului comun, considerau că poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, ca modalitate de executare silită în natură a obligației asumate prin antecontract, doar partea care și-a îndeplinit sau se declară gata de a-și îndeplini propria obligație, deoarece, în caz contrar, partea căreia i se pretinde executarea va putea să se opună, invocând așa-numita excepție de neexecutare a contractului.

Articolul 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 stabilește expres că doar „*partea care și-a îndeplinit obligațiile*” poate solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Interpretările în jurisprudență au fost diferite, generând inclusiv soluții de practică neunitară sub acest aspect, aspecte ce vor fi relevate de spețele prezentate mai jos.

În esență, unele instanțe au considerat că, prin reglementarea din Legea nr. 247/2005 sus-menționată, s-a stabilit necesitatea și, prin urmare, obligația instanței de judecată de a verifica, la momentul pronunțării hotărârii care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, dacă partea care solicită admiterea acțiunii și-a îndeplinit toate obligațiile ce-i reveneau, inclusiv cele care, conform antecontractului, urmau a fi executate la momentul încheierii actului de vânzare-cumpărare.

Alte instanțe au apreciat că instanța de judecată poate verifica doar îndeplinirea obligațiilor de către partea care solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic ce trebuiau a fi îndeplinite până la momentul formulării cererii, în ceea ce privește obligațiile ce ar fi trebuit a fi îndeplinite ulterior acestui moment, respectiv la momentul transferului dreptului de proprietate, fiind suficient ca partea care formulează acțiunea să se declare gata a le executa. În această opinie, la care achiesăm, s-a considerat că textul art. 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 nu reprezintă decât o aplicare a dreptului comun privind excepția de neexecutare, astfel încât referirea la „*partea care și-a executat obligațiile*” nu poate avea în vedere decât executarea obligațiilor din antecontract, și nu a celor prevăzute pentru momentul încheierii contractului.

Astfel, presupunând că partea care solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare nu și-a îndeplinit propriile obligații din antecontract anterioare momentului prevăzut pentru încheierea contractului (spre exemplu, promitentul-vânzător nu a realizat intabularea dreptului de proprietate, dacă s-a obligat în acest sens), el nu poate solicita pronunțarea unei astfel de hotărâri, deoarece partea adversă poate invoca excepția de neexecutare. Este ipoteza textului legal care are în vedere că doar partea care și-a executat obligația poate solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Presupunând că partea care solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare este promitentul-cumpărător care și-a îndeplinit toate obligațiile din antecontract, mai puțin pe cea de plată a prețului, pentru care părțile au stabilit ca termen data încheierii contractului și, deci, a transferului dreptului de proprietate, considerăm că cererea având ca obiect pronunțarea unei astfel de hotărâri nu poate fi respinsă pe considerentul că nu sunt îndeplinite condițiile art. 5 alin. (2) din Titlul X al

Legii nr. 247/2005, respectiv că partea care solicită pronunțarea hotărârii nu și-a îndeplinit propria obligație – de plată a prețului –, aceasta fiind soluția pronunțată în interpretarea dată în prima opinie menționată.

Considerăm că, în această ipoteză, promitentul-cumpărător este persoana care și-a îndeplinit obligațiile din antecontract, neputându-i-se imputa neîndeplinirea obligației de plată de prețului, atât timp cât această obligație era concomitentă cu cea a promitentului-vânzător de transmitere a dreptului de proprietate, obligație pe care acesta din urmă refuză să o execute. Promitentul-cumpărător se declară gata la a-și executa propria obligație la momentul transferului dreptului de proprietate, obligațiile fiind simultane.

Dacă instanța admite acțiunea, constatând refuzul nejustificat al promitentului-vânzător de a-și executa obligația, acesta rămânea creditor al prețului sau al restului de preț ce trebuia achitat la momentul transferului dreptului de proprietate, având și privilegiul legal pentru recuperarea prețului (art. 1737 C. civ. 1864). Noul Cod civil reglementează expres, în cadrul art. 2386 pct. 1, **ipoteca legală a vânzătorului asupra bunului imobil vândut, pentru prețul datorat.**

Reținem că, pentru situația în care executarea în natură a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare devine imposibilă sau creditorul alege executarea indirectă, art. 2386 pct. 2 NCC reglementează **ipoteca legală a promitentului-achizitor pentru neexecutarea promisiunii de a contracta** având ca obiect un imobil înscris în cartea funciară pentru imobilul respectiv, pentru restituirea sumelor plătite în contul acestuia.

În orice situație, promitentul-cumpărător are și posibilitatea formulării cererii reconvenționale prin care să solicite achitarea diferenței de preț.

Cu privire la această chestiune, se vor vedea însă pe larg argumentele instanțelor de judecată, cuprinse în cadrul spețelor 1, 2, 4, 18, 19 și 20, ultimele trei prezentând inclusiv soluțiile de practică neunitară menționate mai sus.

În ceea ce privește reglementarea din dispozițiile art. 1279 alin. (3) NCC, constatăm că se folosește aceeași terminologie, respectiv posibilitatea „părții care și-a îndeplinit propriile obligații” de a solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act, astfel încât opiniile din practica judiciară probabil că nu se vor schimba în legătură cu interpretarea voinței legiuitorului pe această noțiune;

b) antecontractul de vânzare-cumpărare este un contract cu titlu oneros, deoarece ambele părți urmăresc interese patrimoniale. Astfel, promitentul-vânzător urmărește ca, prin încheierea ulterioară a contractului de vânzare-cumpărare, să primească prețul stabilit, în caz contrar el având dreptul la daune-interese, iar promitentul-cumpărător urmărește