

Cuprins

Capitolul I. Elementele promisiunii de a contracta	1
<i>Secțiunea 1. Prețul</i>	1
1. Dezacord cu privire la prețul unui imobil ce a făcut obiectul hotărârii judecătorești de obligare la încheierea contractului de vânzare	1
2. Lipsa prețului serios și determinat din promisiunea bilaterală de vânzare	12
3. Stabilirea prețului vânzării bunului în raport de creșterea valorii de circulație a acestuia	15
4. Neîndeplinirea obligației de plată integrală a prețului în raport de ambii promitenți-vânzători. Consecințe	19
5. Lipsa plății prețului stipulat în promisiunea bilaterală de vânzare. Invocare din oficiu. Nelegalitate	26
6. Neîndeplinirea obligației de plată a prețului stipulat în promisiune. Respingerea cererii de constatare a intervenirii vânzării	27
<i>Secțiunea a 2-a. Obiectul</i>	31
7. Promisiune bilaterală de vânzare, având ca obiect un teren agricol situat în extravilan, încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014. Inexistența unui „bun” sau a unei „speranțe legitime” în patrimoniului promitentului-cumpărător în sensul Convenției europene a drepturilor omului	31
8. Promisiunea de vânzare a unei mansarde. Lipsa calității de proprietar a promitentului-vânzător și a documentelor de individualizare a bunului	40
9. Determinarea limitelor materiale ale obiectului antecontractului de vânzare în lipsa reprezentării grafice și a planului de amplasament	47
10. Acțiune în constatarea intervenirii vânzării unei cote indivize. Admisibilitate	54
11. Lipsa datelor tehnice minime pentru identificarea imobilelor. Refuz justificat pentru încheierea contractului în formă autentică	63

12.	Existența în sistemul de cadastru a unei suprapuneri de teren. Lipsa impedimentelor pentru constatarea intervenirii vânzării asupra construcțiilor situate pe terenul vizat de suprapunere _____	66
13.	Existența materială a bunului promis. Insuficiența dovedirii obiectului promisiunii de vânzare în lipsa intabulării acestuia _____	71
14.	Promisiunea de a vinde o construcție neautorizată. Respingerea cererii de constatare a intervenirii vânzării _____	78
15.	Obligație imposibil de executat, asumată prin promisiunea bilaterală de vânzare. Efecte _____	90
16.	Identificarea unei suprafețe de teren mai mari decât cea stipulată în promisiunea bilaterală de vânzare. Lipsa impedimentelor la pronunțarea hotărârii care să țină loc de act autentic _____	102
17.	Calitatea de bun comun a terenului pentru care s-a constituit dreptul de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991 și care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare _____	107
18.	Promisiunea bilaterală de vânzare a unui bun viitor. Distincție față de contractul de antrepriză _____	111
<i>Secțiunea a 3-a. Părțile</i> _____		116
19.	Lipsa calității de proprietar a promitentului-vânzător. Consecințe _____	116
20.	Promisiunea bunului de către asociații unei societăți. Angajarea societății în calitate de promitent-vânzător _____	118
21.	Calitatea de promitent-vânzător a moștenitorilor pentru care nu s-a făcut dovada preluării succesiunii _____	120
<i>Secțiunea a 4-a. Obligațiile asumate de părți</i> _____		124
22.	Obligații asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare. Natura acestor obligații _____	124
23.	Neîndeplinirea condiției privind culpa promitenților-vânzători. Lipsa interesului în promovarea acțiunii _____	129
24.	Clauză de decizie inserată în promisiunea de vânzare. Aprecierea asupra efectelor produse _____	132
25.	Lipsa refuzului nejustificat de prezentare la notar _____	139

26. Promisiune unilaterală de vânzare inserată într-un contract de leasing operațional _____	142
Capitolul al II-lea. Legea aplicabilă acțiunii privind valorificarea promisiunii de a contracta _____	148
27. Legea aplicabilă antecontractului determină și termenul de prescripție al acțiunii în constatarea intervenirii vânzării _____	148
28. Legea aplicabilă efectelor promisiunii de vânzare _____	153
29. Normele aplicabile acțiunii ce vizează suplinirea consimțământului unei autorități publice la vânzarea bunului proprietate privată a acesteia. Admisibilitatea acțiunii de drept comun _____	157
Capitolul al III-lea. Valorificarea promisiunii de a contracta _____	166
<i>Secțiunea 1. Executarea promisiunii de a contracta _____</i>	<i>166</i>
30. Executarea în natură a promisiunii de vânzare a unui bun aflat în indiviziune. Respingerea cererii _____	166
31. Limitele analizei caracterului justificat al refuzului de a încheia actul de vânzare în formă autentică _____	170
32. Frauda creditorului promitent-cumpărător din promisiunea de vânzare, care a achitat integral prețul bunului. Acțiune revocatorie _____	174
33. Promisiune de vânzare încheiată anterior deschiderii procedurii de reorganizare a promitentului-vânzător. Condiții pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Dovada posesiei unui teren forestier _____	181
34. Procedura insolvenței. Vânzare active constând în bunuri imobile prin licitație publică. Valoarea procesului-verbal de licitație de antecontract de vânzare. Necesitatea încheierii actului în formă autentică _____	189
35. Promisiune de vânzare a unui bun mobil. Drepturile creditorului în cazul în care debitorul nu își execută obligația. Inexistența unei ordini de opțiune în sarcina părții care și-a executat obligațiile _____	198

36.	Exercitarea dreptului de preempțiune în cazul unui antecontract de vânzare cu privire la un bun dobândit în baza Legii nr. 10/2001. Condiția necesară pronunțării hotărârii care să țină loc de act autentic	206
37.	Necesitatea înscrierii în cartea funciară a imobilului ce face obiectul acțiunii de valorificare a promisiunii de vânzare. Imposibilitatea identificării acestuia printr-o expertiză judiciară	217
38.	Inexistența unui antecontract în cazul obligației de vânzare stabilite printr-o hotărâre judecătorească definitivă, în temeiul Legii nr. 85/1992. Admisibilitatea acțiunii în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic	223
<i>Secțiunea a 2-a. Prescripția acțiunii în valorificarea promisiunii de a contracta</i>		228
39.	Prescripția acțiunii în constatarea intervenirii vânzării. Legea aplicabilă prescripției. Cauze de întrerupere. Notificarea promitentului	228
40.	Întreruperea prescripției acțiunii în constatarea vânzării. Posesia bunului de către promitentul-cumpărător. Lipsa acordului promitentului-vânzător	233
41.	Detenția bunului de către promitentul-cumpărător ca efect al unui contract de arendă. Ineficacitatea posesiei sub aspectul întreruperii termenului de prescripție al acțiunii în constatarea intervenirii vânzării	242
42.	Prescripția acțiunii în constatarea vânzării. Întreruperea termenului de prescripție prin posesia bunului	245
43.	Prescripția executării silite a hotărârii judecătorești de obligare a părții la încheierea actului de vânzare	255
<i>Secțiunea a 3-a. Impedimente privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract</i>		260
44.	Cerere având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare privind un imobil ipotecat, grevat de o clauză de inalienabilitate. Opoziția creditorului ipotecar	260

45. Neîndeplinirea condițiilor impuse pentru vânzarea unui teren agricol. Posibilitatea suplinirii lor în cursul judecății. Aplicabilitatea Deciziei nr. 24/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept _____	268
46. Teren agricol situat în extravilan. Nerespectarea condiției privind exercitarea dreptului de preempțiune. Respingerea cererii de constatare a vânzării _____	278
47. Lipsa calității de proprietar exclusiv. Imposibilitatea executării în natură a obligației de a vinde _____	283
48. Condițiile de validitate ale promisiunii bilaterale de vânzare. Lipsa prețului vânzării. Consecințe _____	289
49. Lipsa opoziției la încheierea actului în formă autentică. Lipsa prețului de vânzare din cuprinsul tranzacției judiciare. Neîndeplinirea condițiilor impuse de lege pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic și pentru a lua act de tranzacția privind stingerea procesului _____	292
50. Imposibilitatea de suplinire a calității de proprietar a promitentului-vânzător în cadrul acțiunii privind constatarea intervenirii vânzării _____	298
51. Lipsa documentației cadastrale și a individualizării bunului, respectiv a titlului promitentului-vânzător în original _____	304
52. Culpa unui promitent în executarea promisiunii de vânzare. Impediment în constatarea vânzării _____	309
53. Promisiune de schimb. Imposibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act de schimb _____	314
54. Nerespectarea formei autentice a antecontractului de schimb. Respingerea cererii de constatare a intervenirii schimbului _____	317
55. Lipsa actului autentic privind dobândirea bunului de către autorul promitentului-vânzător. Consecințe _____	322
56. Promisiune de donație. Imposibilitatea suplinirii consimțământului pentru încheierea actului în formă autentică _____	323

<i>Secțiunea a 4-a. Aspecte procesuale</i>	326
57. Cesiunea antecontractului de vânzare. Calitatea procesuală pasivă în acțiunea vizând intervenirea vânzării	326
58. Justificarea interesului de a interveni în cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare. Încercarea intervenientului accesoriu de a împiedica ieșirea bunului din patrimoniul promitentei-vânzătoare	331
59. Calitatea procesuală pasivă în acțiunea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Cerere îndreptată împotriva moștenitorilor străini de succesiunea defunctului care a avut calitatea de promitent-vânzător	335
60. Justificarea interesului în cererea de anulare a promisiunii de vânzare. Intervenție voluntară principală formulată de fosta soție a defunctului promitent-vânzător. Sancțiunea lipsei discernământului	338
61. Calitatea procesuală pasivă în acțiunea privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare. Promisiune de vânzare încheiată de promitentul-vânzător atât în nume propriu, cât și în calitate de administrator unic al unei societăți	341
62. Calitatea procesuală a organului de executare în cererea de constatare a intervenirii vânzării	346
63. Acțiune privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Intervenție voluntară principală a creditorilor chirografari, asociați ai promitentei-vânzătoare. Admisibilitate	351
64. Hotărâre care ține loc de act de vânzare pronunțată ulterior încheierii actului simulat. Acțiune în constatarea simulației contractului de vânzare sub semnătură privată. Greșita reținere a autorității de lucru judecat în raport de hotărârea care ține loc de contract	357

Capitolul al IV-lea. Jurisprudența obligatorie a Înaltei Curți de Casație și Justiție în materia hotărârii care ține loc de act autentic	366
65. Promisiunea de vânzare a unui bun imobil. Condiții de formă. Hotărârea care ține loc de act autentic de vânzare – hotărâre constitutivă de drepturi	366
66. Promisiune bilaterală de schimb care vizează bunuri supuse impozitării. Obligațiile proprietarilor bunurilor în cazul unei acțiuni prin care se solicită constatarea valabilității promisiunii și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic	376
67. Executarea promisiunii de vânzare a întregului bun de către promitentul-vânzător care nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia. Necesitatea acordului celorlalți coproprietari	384
68. Condițiile pronunțării unei hotărâri care ține loc de act de vânzare pentru terenurile situate în extravilan. Aplicarea în timp a dispozițiilor Legii nr. 17/2014. Posibilitatea instanței de judecată de a dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune	390
69. Caracterul acțiunii prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare a unui imobil. Competență teritorială	400

Refuzul unei părți de a se prezenta la notariat pentru a da formă autentică înțelegerii intervenite dă instanței posibilitatea de a pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic, în temeiul principiului executării reale sau în natură specifică a obligațiilor civile concrete, instituit de dispozițiile art. 1350 NCC.

Într-o asemenea situație, acțiunea în justiție prin care se solicită pronunțarea unei atare hotărâri nu este altceva decât reflexul procedural al dreptului subiectiv născut din actul juridic încheiat între părți și care formează legea lor, potrivit principiului forței obligatorii a actului juridic civil, consacrat de art. 1270 NCC.

Verificând susținerile pârâtului cu privire la plata parțială a prețului, Curtea reține, contrar concluziilor primei instanțe, că reclamanta nu a probat plata integrală a prețului convenit. Astfel, apelantul-pârât a arătat că suma cuprinsă în înscrisul intitulat dispoziția de plată nr. 1 din 16.08.2013, care atestă primirea de către acesta a sumei de 49.585 lei (11.140 euro), ultima tranșă, nu a fost în realitate predată. Totodată, apelantul-pârât a făcut precizarea că semnătura ce îi este atribuită nu îi aparține.

Deși intimatelor-reclamante i s-a pus în vedere să prezinte originalul înscrisului, aceasta nu s-a conformat. Potrivit dispozițiilor art. 292 NCPC, partea care depune un înscris în copie, este obligată să aibă asupra sa originalul și, la cerere, să îl prezinte instanței, sub sancțiunea de a nu se ține seama de înscris. În aceste condiții, nefiind prezentat originalul înscrisului intitulat dispoziția de plată nr. 1, Curtea reține că reclamanta nu a făcut dovada plății integrale a prețului stabilit prin convenția părților.

Reținând în cauză că reclamanta nu a predat în întregime prețul stabilit, în temeiul dispozițiilor legale sus-enunțate, Curtea apreciază neîntemeiată acțiunea reclamantei.

În consecință, Curtea a respins ca neîntemeiată acțiunea.

Secțiunea a 2-a. Obiectul

7. Promisiune bilaterală de vânzare, având ca obiect un teren agricol situat în extravilan, încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014. Inexistența unui „bun” sau a unei „speranțe legitime” în patrimoniului promitentului-cumpărător în sensul Convenției europene a drepturilor omului

Apelantul-reclamant nu este titularul unui bun actual, în sensul Convenției europene, câtă vreme prin antecontract nu i-a fost transmis dreptul de proprietate și nicio instanță sau autoritate administrativă internă nu i-a recunoscut, în mod definitiv, dreptul asupra terenului agricol extravilan în discuție.

În ceea ce privește pretinsa existență a unei speranțe legitime, invocată prin cererea de apel, în considerarea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, nu orice speranță de a obține un bun este apreciată ca fiind o speranță legitimă, ci numai aceea care conferă un drept de a obține proprietatea recunoscut de legislația statului. Un interes patrimonial nu poate fi considerat o „valoare patrimonială” decât atunci când are o bază suficientă în dreptul intern, confirmată printr-o jurisprudență clară și concordantă a instanțelor naționale.

La momentul încheierii antecontractului de vânzare, legislația națională nu îi garantează apelantului dreptul de a obține însăși proprietatea asupra terenului extravilan, ci dreptul de a se adresa unei instanțe de judecată în vederea aducerii la îndeplinire a obligației promitentului-vânzător de a încheia contractul de vânzare. Împrejurarea că anterior sesizării instanței a intrat în vigoare Legea nr. 17/2014, care impune o serie de condiții suplimentare pentru valabilitatea unui contract de vânzare încheiat în privința unui teren extravilan, nu poate fi considerată ca aducând atingere speranței promitentului-cumpărător la dobândirea dreptului de proprietate, din moment ce dreptul său la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract există în continuare în legislația internă, iar condițiile suplimentare impuse pentru admiterea acțiunii, expuse în chiar art. 1 din Legea nr. 17/2014, țin în principal de protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, prioritare față de interesul privat al măririi patrimoniului cu un asemenea teren.

Apelantul nu poate invoca în favoarea sa o jurisprudență clară și concordantă rezultată din aplicarea legii interne cu caracter special, cu privire la vânzarea terenurilor extravilane, din moment ce pentru clarificarea aspectelor legate de aplicarea în timp a Legii nr. 17/2014 a fost nevoie atât de intervenția Curții Constituționale, prin Decizia nr. 755/16.12.2014, cât și de cea a Înaltei Curți de Casație și Justiție, prin Decizia nr. 24/26.09.2016, pronunțată de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept.

Trib. Constanța, s. I civ., dec. nr. 597 din 17 aprilie 2018, nepublicată

Prin sentința civilă nr. 2429/07.03.2017, pronunțată de Judecătoria C., cererea formulată de reclamantul XX în contradictoriu cu pârâții Y1 și Y2 a fost respinsă ca neîntemeiată.

A constatat prima instanță că bunul imobil ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare încheiată între părți este reprezentat de un teren situat în extravilanul municipiului C., fiind deci incidente dispozițiile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001. Astfel,

deși promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a fost încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, acțiunea a fost analizată prin prisma dispozițiilor actului normativ anterior menționat, întrucât efectul specific al antecontractului de vânzare-cumpărare, referitor la transmiterea în viitor a dreptului de proprietate, respectiv la momentul încheierii contractului de vânzare, este supus legii în vigoare la data încheierii acestui din urmă contract. Așadar, îndeplinirea condițiilor legale pentru încheierea contractului de vânzare, respectiv pentru pronunțarea hotărârii judecătorești care să țină loc de contract, nu poate fi raportată la un moment anterior, reprezentat de acela al încheierii antecontractului de vânzare, având în vedere că acesta din urmă nu este translativ de proprietate, ci la momentul realizării transferului dreptului de proprietate, moment care este supus legii în vigoare, potrivit principiului *tempus regit actum* (în acest sens fiind considerentele Deciziei nr. 83/2015, pronunțată de Curtea Constituțională a României, referitoare la respingerea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 5 din Legea nr. 17/2014).

În continuare, prima instanță a reținut, în acord cu dispozițiile art. 5 din Legea nr. 17/2014, că în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare, acțiunea este admisibilă dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții: antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Codului civil și ale legislației în materie, referitoare la condițiile de valabilitate ale contractului (capacitatea părților, consimțământ valabil exprimat, obiect, cauză); sunt îndeplinite condițiile referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014 (privind existența avizelor specifice eliberate de Ministerul Apărării Naționale și de Ministerul Culturii și a avizului final care atestă parcurgerea procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune reglementat prin legea specială, eliberat de structurile teritoriale sau de structura centrală din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale), precum și condiția ca imobilul ce face obiectul contractului să fie înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

Analizând probatoriul administrat în cauză, prima instanță a constatat că nu s-a făcut dovada îndeplinirii condițiilor referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune și că imobilul ce face obiectul contractului nu este înscris în cartea funciară, motiv pentru care instanța a respins cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Împotriva sentinței civile nr. 2429/07.03.2017, pronunțată de Judecătoria Constanța, a formulat apel reclamantul XX.

În motivarea cererii de apel, s-a arătat că în mod greșit, fără a pune în discuția contradictorie a părților incidența în cauză a dispozițiilor Legii nr. 17/2014, fără a acorda posibilitatea de a solicita efectuarea, prin intermediul instanței, a formalităților prevăzute de acest act normativ, prima instanță a dispus

respingerea acțiunii ca nefondată. Astfel, antecontractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat anterior intrării în vigoare a prevederilor Legii nr. 17/2014, iar pârâtul nu a formulat apărări invocând acest act normativ, motiv pentru care, în eventualitatea în care ar fi considerat acest act normativ incident în cauză, prima instanță avea obligația de a pune această împrejurare în discuția părților, având în vedere rolul său activ și pentru a garanta exercitarea dreptului la apărare și respectarea contradictorialității.

A susținut apelantul că și în situația în care s-ar pune în discuție incidența dispozițiilor Legii nr. 17/2014, în speță trebuie aplicate cu prioritate tratatele și convențiile la care România este parte, respectiv art. 1 din Protocolul 1 al Convenției europene a drepturilor omului, întrucât examenul realizat de Curtea Constituțională prin Deciziile nr. 755/2014, nr. 38/2015 și nr. 83/2015, s-a realizat numai din perspectiva aplicării legii civile în timp, iar nu și din perspectiva încălcării unui drept de proprietate.

A învederat apelantul că este titularul unui „bun”, în sensul art. 1 din Protocolul 1 al Convenției, noțiune care cuprinde atât bunuri actuale, cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțe, în virtutea cărora titularii să poată pretinde că au cel puțin o speranță legitimă de a obține exercițiul efectiv al unui drept de proprietate [*Kopecký c. Slovaciei* (MC), parag. 35, 28.09.2004; *Weissman c. României*, parag. 58, 24.05.2006]. Or, în temeiul unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, promitentul-cumpărător este titularul unui drept de creanță, respectiv titularul dreptului de a cere promitentului-vânzător executarea obligației de a vinde asumate contractual, mai ales în situația în care obligațiile de plată a prețului convenit, respectiv de predarea bunului au fost deja executate. Așadar, promitentul-cumpărător are cel puțin o „speranță legitimă” de a obține exercițiul efectiv al unui drept de proprietate. Nu în ultimul rând, la data încheierii antecontractului, această speranță legitimă avea o bază suficientă în dreptul intern, întrucât legislația națională prevedea posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare în temeiul unui antecontract încheiat anterior între părți [art. 1270, art. 1527 alin. (1) și art. 1669 NCC], indiferent de caracteristicile bunului imobil promis vânzării și fără instituirea unor cerințe suplimentare, iar o atare posibilitate fusese recunoscută de o bogată practică judiciară.

Instituirea unor cerințe suplimentare, a căror îndeplinire este străină de orice manifestare de voință din partea promitentului-cumpărător și/sau care ține de voința exclusivă a unor terți și a căror neîndeplinire conduce la pierderea „bunului” său, nu corespunde limitărilor prevăzute de Convenție (ingerința să fie prevăzută de lege, să existe un scop legitim pentru luarea măsurii, să existe un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul avut în vedere pentru utilizarea lui). În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului s-a arătat că, dacă limitările aduse dreptului de proprietate de către

autoritățile statale sunt de așa natură încât acesta să devină precar, atunci se aduce atingere înseși substanței dreptului.

A concluzionat apelantul în sensul că prin aplicarea Legii nr. 17/2014 la situația de fapt dedusă judecății, născută dintr-un antecontract încheiat anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, se încalcă dispozițiile art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție, în sensul că, într-un mod nejustificat obiectiv și rezonabil, i se încalcă un drept patrimonial câștigat, constituind o „privare de libertate”, potrivit textului menționat.

Totodată, în raport de Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 24/26.09.2016, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, apelantul a solicitat a se dispune în apel efectuarea formalităților prevăzute de Legea nr. 17/2014.

În apărare, intimații nu au formulat întâmpinare și nu au propus probe.

Procedând la soluționarea apelului, în considerarea Deciziei nr. 24/26.09.2016, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Tribunalul a verificat posibilitatea îndeplinirii în cursul judecății a formalităților impuse de Legea nr. 17/2014, sens în care a emis adrese la Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Agriculturii și Ministerul Culturii, pentru a se stabili dacă pentru terenul în litigiu este necesară emiterea avizelor impuse de Legea nr. 17/2014, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru a se verifica dacă terenul este înscris în cartea funciară, și către Primăria municipiului C., în vederea stabilirii existenței unei oferte de vânzare a terenului, în conformitate cu dispozițiile art. 6 alin. (1) din Legea nr. 17/2014.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii date în primă instanță prin prisma motivelor de apel, a dispozițiilor legale incidente și a materialului probator existent la dosar, în conformitate cu dispozițiile art. 479 alin. (1) NCPC, tribunalul reține următoarele:

Primul motiv de apel vizează pronunțarea unei soluții bazate pe incidența în cauză a dispozițiilor Legii nr. 17/2014, în condițiile în care pârâtul nu a formulat apărări în acest sens, iar prima instanță nu a pus în discuția părților aplicabilitatea actului normativ menționat.

Față de aceste susțineri ale apelantului, Tribunalul constată că prima instanță a procedat într-adevăr la analiza cauzei din perspectiva dispozițiilor Legii nr. 17/2014 direct prin hotărârea pronunțată în cauză, fără a da posibilitatea reclamantului, în defavoarea căruia operau aceste dispoziții legale, să formuleze apărări pe care le-ar fi considerat pertinente și utile. Or, potrivit art. 14 alin. (6) NCPC, instanța este obligată să își întemeieze hotărârea numai pe motive de fapt și de drept, pe explicații sau pe mijloace de probă care au fost supuse, în prealabil, dezbaterii contradictorii, contradictorialitatea fiind unul dintre principiile care guvernează procesul civil.

Cu toate acestea, prin chiar cererea de apel, reclamantul și-a exprimat poziția procesuală față de chestiunea aplicabilității în speță a Legii nr. 17/2014, beneficiind de toate garanțiile dreptului la apărare, astfel că, având în vedere și efectul devolutiv al acestei căi de atac, Tribunalul apreciază că nu se impune anularea hotărârii, ca o consecință a încălcării principiului contradictorialității.

Principala critică a apelantului este circumscrisă înlăturării de la aplicare a Legii nr. 17/2014, cu motivarea că aceasta produce efecte contrare dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției europene a drepturilor omului. Prin urmare, fără a contesta aplicabilitatea dispozițiilor Legii nr. 17/2014 antecontractului de vânzare-cumpărare invocat, din perspectiva retroactivității acesteia (acest aspect fiind tranșat prin decizii ale Curții Constituționale), apelantul a învederat că acest act normativ cuprinde dispoziții incompatibile cu Convenția europeană a drepturilor omului și cu protocoalele sale adiționale.

În concret, dispozițiile criticate sunt cele ale art. 5 din Legea nr. 17/2014, modificată, potrivit cu care „în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară”.

Art. 4 alin. (1) prevede că „înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale”, iar art. 9 alin. (1) prevede că „avizul final necesar încheierii contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare se emite de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 de hectare, de către structura centrală”.

Prin Decizia nr. 24/26.09.2016, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în Monitorul Oficial nr. 936 din 22.11.2016, s-a stabilit că „Dispozițiile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, se aplică promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole

situate în extravilan, încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, indiferent de momentul sesizării instanței. Instanța de judecată poate dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecării”.

În considerentele acestei decizii s-a reținut că „după criteriul conduitei prescrise, art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sunt norme de drept imperative, în sensul că părțile nu pot deroga de la ele”, astfel că „instanța de judecată, în considerarea normelor imperative menționate, este obligată să verifice ca la momentul pronunțării hotărârii care ține loc de act de vânzare-cumpărare a unui teren agricol situat în extravilan, să fie obținute avizele prevăzute de art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, și să fie respectate prevederile art. 4 din același act normativ”. Prin urmare, față de caracterul obligatoriu al acestei decizii, consacrat de dispozițiile art. 521 alin. (3) NCP, în mod corect prima instanță a analizat cererea prin raportare la condițiile impuse de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, constatând că imobilul obiect al antecontractului de vânzare-cumpărare nu a fost înscris în cartea funciară și că în privința sa nu a fost respectată procedura referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, motiv pentru care a respins acțiunea ca neîntemeiată.

Întrucât apărările reclamantului legate de conformitatea dispozițiilor anterior citate din Legea nr. 17/2014 au fost invocate pentru prima dată în apel, Tribunalul urmează a analiza dacă dispozițiile din dreptul intern, incluzând și deciziile interpretative ale instanței supreme, sunt sau nu în contradicție cu prevederile Convenției europene a drepturilor omului.

Față de invocarea de către apelant a art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției europene a drepturilor omului, analiza instanței de apel pornește de la constatarea existenței în patrimoniul reclamantului, de la momentul încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, a unui drept de creanță, care poate intra în sfera noțiunii de „bun” în sensul art. 1 din Protocolul 1.

Referitor la protecția pe care o poate asigura Convenția, în cauza *Weissman ș.a. c. România*, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat că noțiunea de „bunuri” poate acoperi atât „bunurile actuale”, cât și valorile patrimoniale, înțelegându-se prin aceasta creanțele în virtutea cărora reclamantul poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a obține exercițiul efectiv al unui drept de proprietate. Pe de altă parte, referindu-se la noțiunea de „speranță legitimă”, Curtea a amintit că, atunci când interesul patrimonial la care se face referire este de natura creanței, nu poate fi considerat o „valoare patrimonială” decât atunci când are o bază suficientă în dreptul intern, confirmată printr-o jurisprudență clară și concordantă a instanțelor naționale.

În cauza de față, este evident că apelantul-reclamant nu este titularul unui bun actual, în sensul Convenției, câtă vreme prin antecontract nu i-a fost transmis dreptul de proprietate și nicio instanță sau autoritate administrativă internă nu i-a recunoscut, în mod definitiv, dreptul asupra terenului agricol extravilan în discuție.

În ceea ce privește pretinsa existență a unei speranțe legitime, invocată prin cererea de apel, în considerarea jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului anterior evocate, Tribunalul reține că nu orice speranță de a obține un bun este apreciată ca fiind o speranță legitimă, ci numai aceea care conferă un drept de a obține proprietatea recunoscut de legislația statului. Și aceasta, în condițiile în care speranța legitimă de a obține un bun reprezintă o extindere a aplicării art. 1 al Protocolului 1 și asupra unor bunuri care nu se află încă în patrimoniul reclamantului, iar prin excepție de la regula potrivit căreia Convenția nu garantează dreptul de a obține proprietatea unui bun, este garantată această speranță legitimă de a obține un bun ori o creanță certă cu valoare patrimonială.

Or, din această perspectivă, la momentul încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, legislația națională nu îi garanta apelantului dreptul de a obține însăși proprietatea asupra terenului extravilan, ci dreptul de a se adresa unei instanțe de judecată în vederea aducerii la îndeplinire a obligației promitentului-vânzător de a încheia contractul de vânzare-cumpărare. În cadrul acestei acțiuni, pe baza probelor administrate, instanța de judecată putea pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, după verificarea unor condiții care nu depindeau în totalitate de voința și conduita reclamantului, ci și de aceea a părătului.

Acest drept de a se adresa instanței de judecată în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, inclusiv în cazul unui teren extravilan, este reglementat și de legislația actuală, prin art. 1669 alin. (1) NCC, astfel că apelantul beneficiază de aceleași garanții ale ocrotirii dreptului său de creanță, întocmai ca la momentul încheierii antecontractului. Împrejurarea că anterior sesizării instanței a intrat în vigoare Legea nr. 17/2014, care impune o serie de condiții suplimentare pentru valabilitatea unui contract de vânzare-cumpărare încheiat în privința unui teren extravilan, nu poate fi considerată ca aducând atingere speranței promitentului-cumpărător la dobândirea dreptului de proprietate, din moment ce dreptul său la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract există în continuare în legislația internă, iar condițiile suplimentare impuse pentru admiterea acțiunii, expuse în chiar art. 1 din Legea nr. 17/2014, țin în principal de protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, prioritar față de interesul privat al mării patrimoniului cu un asemenea teren.

În ceea ce privește aplicabilitatea Legii nr. 17/2014, apelantul nu poate invoca în favoarea sa o jurisprudență clară și concordantă rezultată din aplicarea