

II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

DESPRE FORMA ANTECONTRACTELOR DE VÂNZARE A IMOBILELOR

Eugen CHELARU

ABSTRACT

On the form of real estate pre-contracts

In this article, the author deals with the form of real estate pre-contracts, in light of the Civil Code of Romania.

The structure and contents of the article reveal commentaries on the validity of a real estate sale promise, on articles from the Civil Code, such as art. 1.279 („promissory contract”), art. 1.225 („The object of the contract”) and art. 1.669 („The promise of sale and the promise to purchase”), and also on the form of the promise, taking into account the doctrine elaborated by important names in the field of law (N. Conachi, Gh. Gheorghiu, Fl. A. Baias, R. Constantinovici, I. Macovei, F. Popa).

In closing, the author draws conclusions regarding the valorification of the promise to sell a land plot, manifested in the form of a deed by private signature.

Keywords: *pre-contract; real estate; the promise of sale; promissory contract; the object of a contract; the promise to purchase; the form of the promise; document under private signature.*

1. Preliminarii. Sensul consacrat al noțiunii de „antecontract” este acela de *convenție preparatorie*, netranslativă de proprietate, care are ca obiect nu o obligație de a da, ci una de *a face*, respectiv de a încheia în viitor contractul translativ de proprietate. El face parte din categoria promisiunilor de vânzare-cumpărare și este cunoscut sub o mare varietate de denumiri: contract provizoriu, contract prealabil, contract preliminar, avant-contract, precontract, promisiune de ofertă, contract preparatoriu.

Atunci când ambele părți se obligă să vândă, respectiv să cumpere imobilul în discuție, antecontractul este o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare.

Valabilitatea unei promisiuni de vânzare imobiliară și posibilitatea valorificării sale prin pronunțarea de către instanța de judecată a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare a fost recunoscută de practica judiciară îndeosebi după anul 1947, când au fost adoptate primele reglementări legale derogatorii de la principiul consensualismului, în materia circulației juridice a

terenurilor. Această jurisprudență s-a dezvoltat în absența unei reglementări a promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare, pe baza regulilor generale consacrate de legiuitor materiei contractului și executării obligației de a face.

Una din problemele care au trebuit să fie rezolvate a fost aceea a formei antecontractului. Au fost exprimate două opinii.

Potrivit unei prime opinii, bazată și pe un examen al reglementărilor relevante din dreptul comparat, în materia antecontractului trebuie să opereze principiul simetriei formei. Cum pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare legea cerea forma autentică *ad validitatem* și antecontractul trebuia să îmbrace aceeași formă.

O a doua opinie, majoritară, a fost în sensul că, dând naștere doar unei obligații de a face, antecontractul intră pe deplin în domeniul consensualismului, forma scrisă fiind suficientă pentru încheierea sa valabilă. Această opinie a ținut seama și de contextul social în care teoria antecontractului de vânzare-cumpărare a terenurilor a fost formulată, apariția reglementărilor care impunea forma autentică actelor de înstrăinare a terenurilor între vii, sub sancțiunea nulității absolute, lăsând lipsite de eficiență juridică o mulțime de convenții încheiate în forma înscrisului sub semnătură privată. Prin aplicarea principiului conversiunii actului juridic nul, aceste convenții au fost considerate valabile ca promisiuni sinalagmatice de vânzare-cumpărare.

Practica judiciară a îmbrățișat această opinie.

2. Reglementările conținute de noul Cod civil. Noul Cod civil conține, în art. 1279, o reglementare generală a promisiunii de a contracta. Conform primului alineat al textului de lege citat, promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

Executarea promisiunii înseamnă încheierea contractului promis, acesta fiind motivul pentru care legiuitorul pretinde practic ca promisiunea să conțină toate clauzele esențiale ale contractului promis.

Promisiunea trebuie deci să cuprindă clauze referitoare la obiectul viitorului contract, în înțelesul dat de art. 1225 C. civ. și la obiectul obligației pe care promitentul și-o va asuma prin acesta. Obiectul contractului și obiectul obligației sunt distincte de elementele similare ale promisiunii. Obiectul obligației promisiunii este „prestația” promitentului de a reitera consimțământul său la încheierea contractului promis.

Atunci când contractul promis este unul de vânzare, promisiunea va trebui să conțină cel puțin clauze referitoare la bunul vândut și la prețul convenit.

Rigoarea prevederilor art. 1279 alin. (1) C. civ. este atenuată de incidența prevederilor care reglementează obiectul contractului. Astfel, potrivit art. 1232 C. civ. părțile pot împuternici un terț să determine prețul sau orice alt element al contractului. Există și alte remedii care intervin în cazul în care părțile nu au stabilit un preț sau modul în care au procedat sub acest aspect este insuficient: dacă

terțul desemnat de părți să determine prețul sau orice alt element al contractului nu poate sau nu dorește să acționeze ori aprecierea sa este în mod manifest nerezonabilă, instanța va stabili, după caz, prețul sau elementul nedeterminat de părți [art. 1232 alin. (2) C. civ.]; desemnarea de către instanță a unui expert pentru determinarea prețului vânzării [art. 1662 alin. (2) C. civ.]; recurgerea la regulile de stabilire a prețului între profesioniști (art. 1233 C. civ., art. 1664 C. civ.); stabilirea prețului prin raportarea la un factor de referință (art. 1234 C. civ., art. 1664 C. civ.).

Identificarea terenurilor se face prin indicarea suprafeței, a localității și județului, străzii și a numărului, a vecinătăților, precum și a numărului de carte funciară și a numărului cadastral.

Deoarece promisiunea conține în sine elementele esențiale ale viitorului contract, este posibil ca părțile să și treacă, anticipat, la executarea acestuia. Astfel, potrivit art. 1670 C. civ., în lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit. Nimic nu împiedică însă părțile să plătească integral prețul și să predea bunul, chiar înainte de încheierea contractului de vânzare promis.

O promisiune de a contracta în care determinarea obiectului prestației contractului promis se poate face prin recurgerea la remediile arătate mai sus este valabilă, dar în caz de neexecutare nu va putea da naștere decât la dreptul beneficiarului de a cere despăgubiri. Din prevederile art. 1279 alin (3) C. civ., conform cărora 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, rezultă că se poate obține o asemenea hotărâre numai dacă obiectul obligației contractului promis este clar determinat și conținut de promisiune. Numai într-o asemenea ipoteză se poate vorbi despre îndeplinirea propriilor obligații de către partea care cere pronunțarea hotărârii care va ține loc de contract.

Este adevărat că prevederile similare ale art. 1669 alin. (1) C. civ., aplicabile în materia promisiunii de vânzare și a promisiunii de cumpărare, conform cărora „Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză 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” par a fi mai puțin riguroase, pentru că nu cer și ca partea care solicită pronunțarea hotărârii să își fi îndeplinit propriile obligații. Este însă implicită cerința ca această parte să se declare cel puțin gata să-și îndeplinească propriile obligații, iar cerința ca obiectul obligației contractului promis să fie clar determinat și conținut de promisiune rezultă din referirea pe care legiuitorul o face la îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate cerute de lege pentru încheierea valabilă a contractului promis.

3. Forma promisiunii. Spre deosebire de reglementarea pactului de opțiune, în cazul căruia legiuitorul a prevăzut că „Atât pactul de opțiune, cât și declarația de

acceptare trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie [art. 1278 alin. (5) C. civ.]. Pactul de opțiune este un contract prin care una dintre părți, denumită promitent, își exprimă ferm intenția de a încheia un anumit contract și se obligă față de cealaltă parte, denumită beneficiar, să nu revoce această declarație de voință, într-un anumit termen. Natura sa juridică este aceea de ofertă irevocabilă de a contracta.), nici prevederile art. 1279 C. civ., consacrate promisiunii de a contracta (prevederi care constituie dreptul comun în materie) și nici cele ale art. 1669 C. civ., aplicabile în materia promisiunii de vânzare și a promisiunii de cumpărare, nu prevăd nimic referitor la forma pe care asemenea promisiuni ar trebui s-o îmbrace.

Diferența de soluție este dată de efectele mult mai energice pe care acceptarea pactului de opțiune o are cu privire la contractul promis. Astfel, conform art. 1278 alin. (4) C. civ., „Contractul se încheie prin executarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact”, în timp ce, în cazul promisiunilor de a contracta, încheierea contractului presupune reiterarea manifestării de voință a părților, care trebuie făcută în forma prevăzută de lege.

Legislația specială a conținut la un moment dat o prevedere care obliga la încheierea în formă autentică a promisiunii de vânzare a terenurilor. Aceasta a fost conținută de art. 24 alin. (5) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, conform căruia „*Promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta și actele de alipire și dezlipire a imobilelor înscrise în cartea funciară se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute*”. Această prevedere a fost inserată în cuprinsul art. 24 din Legea nr. 7/1996 prin Legea nr. 127 din 3 aprilie 2013, dar a fost abrogată destul de repede, prin Legea nr. 221 din 15 iulie 2013.

Deoarece legea nu cere respectarea principiului simetriei formei între promisiunea de a contracta și contract înseamnă că promisiunea va fi valabil încheiată chiar și atunci când legea cere, pentru încheierea valabilă a contractului promis, forma autentică.

Cum se conciliază însă această soluție cu prevederile art. 1244 C. civ., care sunt în sensul că „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară*”?

În literatura juridică s-a spus că promisiunea consensuală de vânzare a unui bun imobil ar fi un act juridic nul, motiv pentru care construcția juridică ar fi „*artificială, forțată și practic prejudiciabilă, în lipsa unei reglementări exprese, referitoare la asumarea clauzei autentice suplimentare de eficacitate a încheierii/ executării promisiunii*” (N. Conachi). Autorul citat îi neagă antecontractului de vânzare unui teren, încheiat în forma înscrisului sub semnătură privată, natura contractuală și afirmă că aceasta ar fi „*un simplu proiect de contract lipsit de forță juridică*”.

Este însă o opinie excesivă, lipsită de fundament legal și care exprimă mai degrabă o dezamăgire a autorului față de modul în care arată reglementarea actuală.

Aceasta nu înseamnă însă că o promisiune de vânzare a unui teren, încheiată în forma înscrisului sub semnătură privată, ar putea fi valorificată prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești, care să țină loc de contract. Cerința formei autentice în care trebuie încheiate promisiunile bilaterale de vânzare a terenurilor este impusă chiar de dispozițiile art. 1669 alin. (1) C. civ., conform cărora una dintre condițiile care trebuie îndeplinite pentru a se putea pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare este aceea ca promisiunea însăși să îndeplinească toate condițiile de validitate ale contractului promis. Or, printre condițiile de validitate ale contractului de vânzare a unui bun imobil se numără și condiția de formă, respectiv forma autentică.

Promisiunea de vânzare a unui teren, încheiată în forma înscrisului sub semnătură privată nu este deci nulă, dar nu va putea servi drept temei pentru obținerea unei hotărâri judecătorești, care să țină loc de contract. Aceasta nu este însă o chestiune de validitate, ci de eficacitate a promisiunii.

Beneficiarul unui asemenea promisiuni, care nu este respectată, nu ar putea astfel pretinde decât daune-interese, în condițiile art. 1279 alin. (2) C. civ.

BIBLIOGRAFIE

1. E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. 4, Ed. C.H. Beck, București, 2013.
2. N. Conachi, *Considerații în legătură cu promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a terenului*, în *Dreptul* nr. 1/2010, pp. 82-83.
3. Gh. Gheorghiu, în Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. 2, Ed. C.H. Beck, București, 2014, pp. 1868-1869.
4. I.F. Popa, *Promisiunile unilaterale și bilaterale de contract. Promisiunile unilaterale și sinalagmatice de înstrăinare imobiliară*, în *R.R.D.P.* nr. 5/2013.