

**CURTEA DE APEL SUCEAVA
COLEGIUL DE CONDUCERE**

Către,

PREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

În conformitate cu dispozițiile art. 514 din Codul de procedură civilă, formulăm prezentul

RECURS ÎN INTERESUL LEGII

în vederea interpretării și aplicării unitare a legii asupra problemei 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”*.

Dispoziții legale aplicabile:

1. art. 1073 Cod civil: *„creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul la dezdăunare”*.
2. art. 1077 Cod civil: *„nefiind îndeplinită obligația de a face, creditorul poate asemenea să fie autorizat de a o aduce el la îndeplinire, cu cheltuiala debitorului”*.
3. art. 969 Cod civil: *„convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante”*.
4. art. 948 Cod civil: *„condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții sunt: 1. capacitatea de a contracta; 2. consimțământul valabil al părții care se obligă; 3. un obiect determinat; 4. o cauză licită”*.
5. art. 2 alin. (1) din Titlul X – Circulația juridică a terenurilor, al Legii nr. 247/2005: *„Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității”*.
6. art. 5 alin. (2) din Titlul X – Circulația juridică a terenurilor, al Legii nr. 247/2005: *„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”*;
7. art. 1669 alin. (1) din noul Cod civil: *„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”.

8. art. 1179 din noul Cod civil: „(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”.*

MOTIVE:

În anul 2014, Curtea de Apel Suceava – Secția I Civilă a fost sesizată cu problema de drept menționată, care a condus la pronunțarea unor soluții diferite, în special la nivelul judecătoriilor din circumscripția sa teritorială.

În urma consultării și a celorlalte instanțe, conform dispozițiilor art. 26¹ din Regulamentul de Ordine Interioară al instanțelor judecătorești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 387/2005, s-a constatat că, deși la nivelul celor două tribunale - Suceava și Botoșani (ca instanțe de ultim grad de jurisdicție în materie), practica judiciară este majoritară - în sensul admiterii unor astfel de acțiuni, la nivelul altor instanțe din țară au fost pronunțate soluții diferite asupra problemei de drept supuse analizei.

Astfel:

I. Unele instanțe au admis aceste acțiuni, reținând, din interpretarea dispozițiilor art. 1073 și 1077 Cod civil și ale art. 5 alin. (2), Titlul X din Legea nr. 247/2005, că partea care și-a executat obligația asumată – 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 a actelor juridice, prevăzute de art. 948 Cod civil, și bunul a cărui vânzare a fost promisă există în patrimoniul vânzătorului.

Convenția încheiată de părți neîndeplinind condiția „ad validitatem” a formei autentice, este nulă ca și act de vânzare-cumpărare, însă valorează antecontract de vânzare-cumpărare, în baza principiului conversiunii actelor juridice, generând în sarcina ambelor părți o obligație de a face, anume 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 condiția rezolutorie (Sentința civilă nr. 2253/15 octombrie 2014 a Judecătoriei Băilești; Sentința civilă nr. 2414/1 octombrie 2014 a Judecătoriei Băilești; Sentința civilă nr. 3802/19 iunie 2013 a Judecătoriei Suceava; Sentința civilă nr. 3077/30 aprilie 2013 a Judecătoriei Suceava).

II. Alte instanțe au respins astfel de acțiuni, cu motivarea că, vânzarea-cumpărarea fiind un contract translativ de proprietate, 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, încât o parte dintre efectele acesteia să depindă de voința promitentului-vânzător.

III. Alte instanțe au respins astfel de 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 terenului ce formează obiectul vânzării.

În lipsa efectuării partajului între moștenitorii proprietarului terenului (titular al titlului de proprietate), niciunul dintre aceștia nu este proprietar exclusiv al terenului 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 de bunului indiviz de către un copărtăș 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.

IV. Alte instanțe au respins astfel de acțiuni ca premature formulate/exceptie invocată din oficiu de instanță), cu motivarea că, întrucât nu s-a făcut dovada 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 (spre exemplu, asigurarea dovezilor).

(Sentința civilă nr. 73/3 februarie 2012 a Judecătoriei Răducăneni).

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

(Sentința civilă nr. 2575/27.11.2014 a Judecătoriei Balș, județul Olt; Sentința civilă pronunțată în dosar nr. 3731/321/2013 al Judecătoriei Tîrgu Neamț, definitivă).

Conform dispozițiilor art. 515 Cod procedură civilă, atașăm prezentei hotărârile judecătorești transmise de celelalte instanțe din țară, precum și adresele cuprinzând punctele de vedere exprimate la nivelul altor curți de apel.

Apreciem relevantă în materia de drept supusă analizei și decizia nr. 8 din 10.06.2013, pronunțată în dosarul nr. 5/2013 de Înalta Curte de Casație și Justiție –completul competent să judece recursul în interesul legii.