



ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 2 noiembrie 2016
Tribunalul constituit din:

PREȘEDINTE :

JUDECĂTOR :

GREFIER :

S-a luat în examinare apelul civil declarat de reclamanții și împotriva sentinței civile nr. 8865/18.12.2015, pronunțată de Judecătoria Bistrița în dosarul nr. 4759/190/2014, având ca obiect hotărâre care să țină loc de act autentic.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reclamanții-apelanți și, asistați de avocat, cu împuternicire avocațială la dosar și avocat, pentru pârâții-intimați, lipsă fiind pârâții-intimați și

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei după care:

Se constată că la data de 21.10.2016, apelanții au depus note scrise prin care și-au exprimat poziția față de necesitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, cu privire la interpretarea dispozițiilor art.159 alin.7 din Legea nr.207/2015(dispoziție legală care s-a regăsit anterior datei de 1 ianuarie 2016 în cuprinsul art.113 alin.6 din OG nr.92/2003), în sensul de a statuat ÎCCJ dacă executarea unui antecontract de „vânzare-cumpărare” prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de înstrăinare, apt pentru întabularea în cartea funciară, reprezintă o procedură de executare silită.

La data de 01.11.2016, intimații și au depus note scrise prin care și-au exprimat poziția față de dispozițiile art.159 alin.7 din Legea nr. 207/2015(Codul de procedură fiscală).

Tribunalul, din oficiu, pune în discuția părților necesitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art.159 alin.5 și a dispozițiilor art.159 alin.7 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală(cu mențiunea că la data pronunțării sentinței atacate cu apel, dispozițiile legale a căror interpretare se impune erau prevăzute de art. 113 alin.4 și respectiv, de 113 alin.6 din OG nr.92/2003-Codul de procedură fiscală precedent), în sensul de a stabili:

1.Dacă, în cazul unei acțiuni în instanță prin care se solicită constatarea valabilității unei promisiuni bilaterale *de schimb* privind bunuri imobile și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, *este obligatoriu* ca proprietarul bunurilor imobile care fac obiectul promisiunii bilaterale de schimb(promitenții copermutanți), *să prezinte instanței certificatul de atestare fiscală prevăzut de art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015* sau orice act din care să rezulte că, la data pronunțării hotărârii care ține loc de act autentic de schimb, proprietarul actual al bunului are achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează.

2.Dacă, în cazul *promisiunii bilaterale de schimb* privind bunuri imobile în care imobilele *nu au aceeași valoare* (iar unul dintre copermutanți are obligația de a achita o sumă de bani-sultă), trebuie ca *ambii promitenți proprietari să aibă* achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează *sau se poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract autentic de schimb și în cazul în care doar proprietarul din patrimoniul căruia va ieși bunul imobil cu valoare mai mare și în al cărui patrimoniu va intra bunul cu valoare mai mică, are achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale și, respectiv, dacă în cazul promisiunii*

bilaterale de schimb privind bunuri imobile cu aceeași valoare, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract autentic de schimb chiar și în situația în care promitenții copermananți au obligații fiscale neachitate.

3. Dacă executarea unei promisiuni bilaterale de schimb, prin pronunțarea de către instanță a unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de înstrăinare apt pentru întabularea în cartea funciară, reprezintă o procedură de executare silită în sensul dispozițiilor art. 159 alin.7 din Legea nr. 207/2015 (Codul de procedură fiscală).

Reprezentantul reclamanților-apelanți, avocat, arată că menține în întregul lor notele scrise depuse și apreciază că sesizarea trebuie să cuprindă următoarea întrebare: dacă nerespectarea obligației fiscale prevăzută de art. 113 alin 4 din Codul de procedură fiscală, ulterior neîndeplinirii unei obligații contractuale, afectează sau paralizează acțiunea prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic și declară că se opune categoric sesizării Înaltei Curți cu întrebarea nr.2 formulată de instanță întrucât, această întrebare excede obiectului cauzei și prezintă un aspect absolut nou, cel privitor la sultă întrucât, prin decizia pronunțată în primul proces prin care s-a recalificat contractul de vânzare-cumpărare în contract de schimb, nu s-a pus problema achitării vreunei sulte astfel că, apreciază irelevantă speța în întrebarea nr.2 și arată că, este de acord cu întrebările nr.1 și nr.3. Susține că în cazul în care se solicită pronunțarea unui hotărâri care să țină loc de act autentic de înstrăinare nu sunt incidente dispozițiile art.113 alin.4 din OG nr.92/2003, această dispoziție fiind aplicabilă doar atunci când actul autentic este încheiat de notarul public. Totodată arată că pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de înstrăinare constituie o procedură de executare silită, încadrându-se în excepțiile prevăzute de art.113 alin.6 din OG nr.92/2003.

Reprezentantul pârâților-intimați, avocat, invocă o eroare strecurată în încheierea de ședință de la anteriorul termen de judecată în care, în mod eronat s-a menționat „contract de vânzare-cumpărare” având în vedere că în speță este vorba de un contract de schimb cu sultă.

Reprezentanta pârâților-intimați, avocat, apreciind relevante întrebările formulate de instanță, arată că nu se opune sesizării curții cu aceste întrebări și menționează că a depus note privitoare la ultima întrebare însă crede că se impune și lămurirea celorlalte aspecte.

Arată că pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic nu reprezintă o procedură de executare silită în sensul dispozițiilor art.159 alin.7 din Legea nr.207/2015 astfel că instanța este obligată să verifice dacă proprietarul are toate obligațiile fiscale achitate.

În cazul contractului de schimb consideră că atunci când valoarea bunurilor imobile ce fac obiectul schimbului este egală s-ar putea pronunța o sentință care să țină loc de act autentic dar, atunci când valoarea bunurilor nu este aceeași apreciază că ambii proprietari trebuie să aibă achitate toate obligațiile fiscale.

TRIBUNALUL

Analizând actele și lucrările dosarului:

I. Constată admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, potrivit art.519 Cod procedură motivat de faptul că:

1. De lămurirea modului de interpretare a dispozițiilor art.159 alin.5 și a dispozițiilor art.159 alin.7 din Legea nr. 207/2015-Codul de procedură fiscală, depinde soluționarea pe fond a prezentei cauze întrucât:

Potrivit dispozițiilor art. 159 alin.5 din Legea nr. 207/2015, pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, potrivit alin. (2). Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Alineatul 6 al aceluiași articol prevede că actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor alin. (5), sunt nule de drept și conform alin.7 prevederile alin. (5) și (6) nu sunt aplicabile în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare.

Cum, prin acțiunea obiect al prezentului dosar, se solicită constatarea valabilității unei promisiuni bilaterale de schimb iar hotărârea pe care o pronunțată instanța, în cazul admiterii ei, are loc de act autentic de înstrăinare și transferul dreptului de proprietate are loc în tețelul hotărârii judecătorești, aceasta având caracter constitutiv de drepturi, la pronunțarea unei astfel de hotărâri instanța este obligată să cerceteze dacă sunt îndeplinite toate condițiile de valabilitate pentru încheierea unui contract de schimb.

Cât timp, potrivit alineatul 6 al art.159 din Legea nr.207/2015, sancțiunea încălcării dispozițiilor alineatul 5 este nulitatea absolută, actele fiind nule de drept, rezultă că cerința achitării tuturor obligațiilor fiscale datorate de proprietarul bunului care se înstrăinează este o condiție de fond pentru valabilitatea contractului de înstrăinare.

Având în vedere că prima instanță a reținut că dispozițiile art.113 alin.4 din OG nr.93/2003, în vigoare la data pronunțării sentinței, dispoziții care se regăsesc în prezent în art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015, se aplică nu doar înstrăinării dreptului de proprietate asupra imobilelor prin contracte autentice încheiate de notarul public ci și în cazul pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de înstrăinare și a respins acțiunea întrucât proprietarii pârâți au datorii fiscale neachitate, că promisiune bilaterală de schimb privește imobile care nu au aceeași valoare, că reclamanții apelanți, prin apelul declarat, susțin că în cazul pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de înstrăinare dispozițiile art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015 nu sunt incidente, motivat de faptul că această procedură de înstrăinare a bunurilor imobile constituie o procedură de executare silită și se încadrează în situațiile de excepție prevăzute de alin.7, soluția asupra fondului cererii atârână de modul în care instanța de apel va interpreta aceste dispoziții legale.

2.Problema de drept enunțată este nouă, deoarece din consultarea jurisprudenței, s-a constatat că Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre, cu privire la incidența dispozițiilor art.113 alin.4 și alin.6 din OG nr.92/2003 (în vigoare până în la 31 decembrie 2015) și respectiv ale art.159 alin.5 și alin.7 din Legea nr.207/2015, în cauze având obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract autentic de schimb.

Chiar dacă prevederile cuprinse în art.159 alin.5, 6, 7 din Legea nr.207/2015 s-au regăsit și în Codul de procedură fiscală anterior, OG nr.92/2003, încă din anul 2006 (introduse prin OG nr.35/2006), fiind cuprinse în art.113 alin.4,5,6 nu s-au identificat hotărâri judecătorești prin care să se fi statuat cu privire la validarea unei promisiuni bilaterale de schimb nici sub incidența dispozițiilor art.113 din OG nr.92/2003 și nici sub incidența art.117 din Legea nr.207/2015.

3.Problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

II.Expunerea succintă a procesului

La data de 14 ianuarie 2010, între reclamanții apelanți din prezentul dosar și și pârâții intimati și s-a încheiat o convenție pe care au intitulat-o „*antecontract de vânzare cumpărare*”, convenție autenticată sub nr. 43 de notarul public, prin care au convenit ca pârâții să transmită în viitor către reclamanți dreptul de proprietate asupra unui apartament nou construit, nefinisat, situat în municipiul, str., Prețul de vânzare cumpărare a fost stabilit de părți la suma totală de 24.263 Euro (echivalentul a 99.963 lei), *constând în suma de 17.263 Euro - contravaloarea apartamentului lor, situat în, strada, nr...., corp ... și diferența în numerar de 7.000 Euro, plătită de către reclamanți vânzătorilor*, la data semnării antecontractului.

Prima acțiune a reclamanților

Prin acțiunea obiect al dosarului nr. 9783/190/2011 al Judecătoriei Bistrița reclamanții și au chemat în judecată pârâții și, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să fie validat antecontractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 43/14.01.2010 al Biroului Notarului Public, încheiat între pârâți, în calitate de promitenți-vânzători și reclamanți, în calitate de promitenți cumpărători, având ca obiect vânzarea - cumpărarea unui apartament cu doua camere de locuit și dependințe (baie, bucătărie, hol, balcon), situat în mun., str., bl. ..., ap. ..., pe terenul înscris în C.f. nr. 12486 nr. cad.5678; să fie obligați pârâții să se prezinte la notar în vederea încheierii actului autentic de vânzare cumpărare, iar în caz de refuz să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare cumpărare; să fie obligați pârâții să achite suma totală de 16.800 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor de finisaj

pe care pârâții nu le-au executat conform obligației contractuale asumate la pct. IV; cu obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

Judecătoria Bistrița, prin sentința civilă nr. 8408/2013, a admis în parte cererea de chemare în judecată formulată de reclamanți și s-a constatat valabilitatea antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat între reclamanți și pârâți la data de 14.01.2010, autentificat de notarul public prin încheierea de autentificare nr. 43/14.01.2010 și pronunță o hotărâre care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Pârâții au declarat recurs împotriva acestei sentințe și, Tribunalul Bistrița-Năsăud, prin decizia civilă nr.70/R/2014, a admis recursul a modificat sentința în sensul că a respins acțiunea civilă promovată de reclamanții și, împotriva pârâților și, ca neîntemeiată și au fost obligați reclamanții să plătească pârâților suma de 5966 lei, cu titlul de cheltuieli de judecată la fond și în recurs.

Tribunalul a respins acțiunea având obiect constatarea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare întrucât *a calificat convenția încheiată între părți a cărei valabilitate s-a solicitat, ca fiind o convenție de schimb și nu una de vânzare cumpărare.*

Pentru a concluziona în sensul că antecontractul încheiat între părți nu este unul de vânzare cumpărare ci unul de schimb, tribunalul a reținut următoarele:

Materia contractuală este guvernată de principiul forței obligatorii a convențiilor, aceasta însemnând că judecătorului nu-i este permis să modifice contractul, ci, din contră, trebuie să-l respecte și să oblige părțile la executarea lui întocmai. Însă, în același timp, instanța investită cu o cerere de chemare în judecată în care se supune discuției valabilitatea, îndeplinirea ori desființarea acestuia are obligația de a-l interpreta, stabilindu-i natura și regimul lui juridic, precum și conținutul, adică de a determina înțelesul exact al clauzelor contractuale, a drepturilor și obligațiilor cărora părțile au dorit să le dea naștere, fără ca această operațiune să poată fi calificată ca o ingerință, nepermisă, în înțelegerea dintre contractanți.

În speța de față, prima problemă importantă ce trebuie dezlegată este aceea a calificării antecontractului de la fila 6 din dosarul de fond, reclamanții considerându-l ca fiind de vânzare – cumpărare, iar pârâții pretind că este unul de schimb. Pentru justa ei rezolvare, tribunalul are în vedere regulile de interpretare cuprinse în art. 977 și 982 din Codul civil. Primul text prevede că interpretarea contractului se face după intenția comună a părților contractante, iar nu după sensul literal al termenilor. Aceasta înseamnă că trebuie să se stabilească voința adevărată a acestora, fără ca judecătorul să fie derutat de cuvintele pe care părțile le întrebuițează. Al doilea articol dispune că toate clauzele convenției se interpretează unele prin altele, dându-se fiecăreia înțelesul ce rezultă din actul întreg.

Reclamanții își întemeiază optica pe utilizarea termenilor de „promitent-vânzător”, „promitent-cumpărător”, „preț”, „mă oblig să vând” și „promitem să cumpărăm” – ca obligații principale asumate de părți. Prima instanță și-a însușit teza lor fără însă să se preocupe îndeajuns de analiza clauzei nr. III, unde se precizează că prețul de vânzare al imobilului apartament din, str. ..., bl....nr. ..., este de 24.263 Euro, din care s-a achitat un avans de 7.000 Euro, iar diferența de 17.263 Euro reprezintă echivalentul valoric al apartamentului proprietatea reclamanților, din, str., nr....., corp

Prețul, sumă de bani care reprezintă echivalentul bunului vândut și este de esența vânzării, trebuie să îndeplinească condiția de a fi exprimat într-o sumă de bani. În cazul în care obiectul prestației dobânditorului constă atât într-o sumă de bani, cât și într-un alt lucru, de altă natură, ca în situația de față, specificul juridic al contractului se determină după importanța obligațiilor asumate.

Verificarea prevederii contractuale lasă să se întrevadă cu claritate că reclamanții aveau îndatorirea de a transmite către vânzătorii apartamentului nr..... – propriul lor apartament, nr. Adevărul acestei concluzii este sprijinit de însăși recunoașterile reclamanților. Astfel, în cererea de chemare în judecată arată expres că „în aceeași zi, subsemnații am predat vânzătorului cheile apartamentului nostru (inclus în preț), în timp ce vânzătorii ne-au remis cheile apartamentului vândut-cumpărat”. Așadar, s-a executat în fapt un schimb de imobile, în concordanță cu clauza nr. III. Din această împrejurare nu se poate deduce decât că așa au înțeles și reclamanții sensul convenției. Executarea predării corelative a două apartamente echivalează fără dubiu cu un schimb.

Ceea ce s-a achitat exclusiv în bani, respectiv suma de 7.000 Euro, mult inferioară valorii estimate pentru apartamentul proprietatea intimaților (17.263 Euro) și pentru apartamentul

recurenților (24.263 Euro), reprezintă, prin urmare, o restabilire a echilibrului patrimonial dintre părți, o asigurare a echivalenței între valorile celor două apartamente, și nu poate fi privită decât ca o sultă.

Pe de altă parte, nici un moment nu s-a invocat de către reclamanți că în sarcina lor subzistă obligația de plată a sumei de 24.263 Euro. Dimpotrivă, prin transmiterea imobilului lor către părți și prin achitarea celor 7.000 Euro au considerat că în ce-i privește contractul s-a executat integral.

De asemenea, nu s-a susținut că apartamentul de pe strada, nr. urma să se vândă de unul dintre contractanți în vederea acoperirii diferenței de preț, pentru ca astfel să se poată conchide că actul a cărei validare se cere este într-adevăr unul de vânzare – cumpărare.

Nu în ultimul rând, comparativ cu situația juridică până acum fixată, se observă că noțiunile folosite în instrumentarea contractului nu sunt proprii înțelegerii reale intervenite între părți, așa încât utilizarea lor nu o poate modifica.

În prezența argumentării de până acum, văzând și limitele sesizării instanței, restul criticilor din recurs, referitoare la neîntreținerea cerințelor de valabilitate a contractului de schimb, la apărarea exceptio de non adimpleti contractus, nu se mai impun a fi examinate. De primul motiv se vor putea folosi dacă reclamanții vor apela la justiție pentru validarea schimbului, iar al doilea a devenit fără obiect în condițiile în care s-a înlăturat calificarea contractului ca unul de vânzare – cumpărare.

A doua acțiune a reclamanților

La data de 13.05.2014, reclamanții au formulat o nouă acțiune, înregistrată la Judecătoria sub nr. 4759/190/2014, prin care, în contradictoriu cu pârâții și, au solicitat să se constate valabilitatea actului bilateral, sinalagmatic, oneros, intitulat de părți "Antecontract de vânzare-cumpărare" autentificat sub nr. 43/14.01.2010 al Biroului Notarului Public, încheiat între pârâți, în calitate de promitenți-vânzători, și reclamanți, în calitate de promitenți cumpărători, având ca obiect vânzarea-cumpărarea unui apartament cu două camere de locuit și dependințe (baie, bucătărie, hol, balcon), situat în municipiul, str....., Bl....., ap.... nr...., pe terenul înscris în C.f. nr. nr. cad....., *calificat ulterior pe cale judecătorească* (prin decizia civilă nr. 70/R/2014 a Tribunalului Bistrița-Năsăud pronunțată în dosarul nr. 9783/190/2011) *contract de schimb*, respectiv față de refuzul expres al pârâților de a se prezenta la notar pentru efectuarea legală a transferului dreptului de proprietate, să se pronunțe în sentință o dispoziție care să țină loc de act autentic de „vânzare-cumpărare” și, pe cale de consecință să se dispună intabularea în CF a reclamanților asupra apartamentului din litigiu, respectiv a imobilului teren aferent, cu titlu de schimb; cu cheltuieli de judecată, invocând aceleași motive ca și în acțiunea inițială. În plus reclamanții susțin și că, vădit, împotriva dispoziției art. 978 cod civil, privind interpretarea contractelor, tribunalul a dat câștig de cauza pârâților, statuând (împotriva acordului de voințe legal dintre părțile contractante în sensul transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului imobil de la pârâți la reclamanți), că antecontractul încheiat de părți la 14.01.2010 ar fi constituit un act de schimb, iar nu un antecontract de vânzare-cumpărare pe care l-a invalidat, lipsindu-l practic de efectul urmărit de părțile contractante la momentul încheierii lui. Pe de altă parte, prin această soluție - pe care reclamanții o consideră aberantă – arată că instanța de recurs a lăsat nelămurită întrebarea esențială, respectiv care a fost scopul sau cauza juridică pentru care părțile ar fi înțeles să simuleze în fața notarului public încheierea unui schimb de imobile, printr-un antecontract de vânzare-cumpărare.

În drept, au invocat prev. art. 943, 945, 948, 969 și urm. C. civil.

La data dedată de 25.11.2014 pârâții au formulat *întâmpinare* (f. 101-104) prin care au solicitat respingerea acțiunii; cu cheltuieli de judecată.

În motivare arată că solicitările reclamanților privind constatarea valabilității antecontractului autentificat sub nr. 43/14.01.2010 și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare cumpărare sunt cereri care au constituit obiectul dosarului nr. 9783/190/2011 al Judecătoriei Bistrița, soluționat irevocabil prin Decizia Civilă nr. 70/R/2014 a Tribunalului Bistrița-Năsăud, în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată, astfel că statuările acestei decizii au față de părți autoritate de lucru judecat.

Prin urmare, față de cererile vizând constatarea valabilității antecontractului și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de „act autentic de vânzare cumpărare”, pârâții au invocat excepția autorității de lucru judecat.

Astfel, arată că autoritatea de lucru judecat privește nu doar dispozitivul, ci și considerentele pe care aceasta se sprijină, inclusiv cele prin care s-a rezolvat o chestiune litigioasă.

În considerentele Deciziei civile nr. 70/R/2014 se reține că „prima problemă ce trebuie dezlegată este aceea a calificării antecontractului” în discuție, „reclamanții considerându-l de vânzare-cumpărare iar pârâții pretind că este unul de schimb.

Având în vedere regulile de interpretare cuprinse în art. 977 și 982 din Codul Civil vechi, Tribunalul Bistrița-Năsăud a calificat antecontractul, iar în prezent este unul de schimb, aspect pe care pârâții îl opun reclamanților, ca având autoritate de lucru judecat.

În ședința publică din data de 24.04.2015, instanța a respins excepția autorității de lucru judecat, invocată de pârâți, și a decăzut pârâții din dreptul de a formula cerere reconvențională, raportat la disp.art.209 alin.4 C.proc.civ., având în vedere că aceasta nu s-a depus odată cu întâmpinarea.

La data de 08.12.2015, pârâții au depus la dosar note scrise prin care au solicitat respingerea acțiunii și obligarea reclamanților la plata cheltuielilor de judecată, invocând și neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art.113 alin.4 din OG nr.92/2003.

În motivare au arătat că, prin acțiunea lor reclamanții și solicită să se constate valabilitatea antecontractului de schimb autentificat de BNP sub nr. 43/14.01.2010 și să se pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic de schimb.

Oricât de „năstrușnică” ar fi ideea Tribunalului Bistrița Năsăud, decizia nr. 70/R/2014, a calificat antecontractul în discuție ca fiind unul de schimb, aspect care nu mai poate fi pus în discuție.

Apoi, arată că promisiunea bilaterală de schimb (ca și cea de vânzare-cumpărare) - prin care părțile se obligă să încheie, în viitor, contractul de schimb, este un contract distinct de acesta din urmă și nu produce efectele contractului de schimb, adică nu transferă dreptul de proprietate, ci dă naștere doar unor obligații cu caracter personal pentru ambele părți, respectiv obligația de a schimba bunurile convenite, dacă este cazul, cu sultă.

În ipoteza în care este sesizată cu pronunțarea unei astfel de hotărâri, instanța judecătorească investită trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate la data pronunțării hotărârii.

În prezent, în vigoare este și art. 113 alin. (5) din codul de procedură fiscală, potrivit căruia: „pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, contribuabilii trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor fiscale locale datorate autorității administrației publice locale pe a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prezentului alineat, sunt nule de drept”.

Certificatele de atestare fiscală existente în dosar (f. 61-63) atestă faptul că pârâtul are datorii fiscale locale (la bugetul local), ceea ce face ca antecontractul de schimb să nu poată fi perfectat, respectiv să nu se poată pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de schimb.

Apoi, antecontractul în discuție nu îndeplinește toate condițiile legale de valabilitate, prev. de art. 948 C.civ. (potrivit căruia „condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții sunt capacitatea de a contracta, consimțământul valabil al părții care se obligă, un obiect determinat și o cauză licită).

Prin notele scrise formulate de reclamanți aceștia au susținut că *nu există nici un impediment legal care să afecteze acțiunea lor*, motiv pentru care au solicitat admiterea acesteia astfel cum a fost formulată, având în vedere eforturile materiale și - mai ales - consumul psihic deosebit pe care l-au întreprins timp de 6 ani consecutiv începând cu ianuarie 2010 - data încheierii antecontractului și până în prezent, datorita atitudinii obstrucționiste a pârâților care, fără nici un motiv justificat, cu totală rea credință au încercat să împiedice finalizarea convenției.

Prin sentința civilă nr.8865/2015, Judecătoria Bistrița a respins acțiunea civilă formulată de reclamanți, reținând, în esență, următoarele:

În ce privește promisiunea bilaterală de schimb (ca și cea de vânzare-cumpărare) - prin care părțile se obligă să încheie, în viitor, contractul de schimb, este un contract distinct de acesta din urmă și nu produce efectele contractului de schimb, în sensul că nu transferă dreptul de proprietate, ci dă naștere doar unor obligații cu caracter personal pentru ambele părți, respectiv obligația de a schimba bunurile convenite, cu sultă, dacă este cazul.

Schimbul, fiind un contract translativ de proprietate, în cazul imobilelor, forma autentică se impune ad validitatem.

Transferul reciproc al drepturilor de proprietate nu s-a realizat în momentul încheierii antecontractului, indiferent de forma acestuia, autentică sau neautentică, ci se va realiza în viitor, în momentul încheierii contractului de schimb, respectiv a pronunțării hotărârii judecătorești care să țină loc de contract de schimb.

În situația în care este sesizată cu pronunțarea unei astfel de hotărâri, instanța judecătorească investită trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate la data pronunțării hotărârii.

Astfel, instanța reține că la art. 113 alin.4 din Codul de procedură fiscală, se prevede o condiție de validitate a unei vânzări a unui imobil, respectiv condiția ca vânzătorul să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să ateste achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află înregistrat bunul ce se înstrăinează.

Încălcarea acestei dispoziții, respectiv înstrăinarea unei clădiri fără prezentarea unui asemenea certificat fiscal, se sancționează cu nulitatea de drept, potrivit cu art. 113 alin.5 Cod procedură fiscală, fiind evident că instanța nu poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic cu privire la apartamentul din cauză, cât timp potrivit certificatului depus la dosar (filele 61-63), rezultă că părți nu au achitat toate obligațiile fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află înregistrat bunul ce face obiectul antecontractului de schimb.

De observat că acest text legal nu distinge (nu face referire, de ex. la înstrăinările prin vânzare), ceea ce înseamnă că este aplicabilă tuturor înstrăinărilor, adică transferului dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și mijloacelor de transport.

Izvorul raportului juridic fiscal sau contractual dintre părți nu are nici o relevanță cu privire la aplicabilitatea art. 113 Cod procedură fiscală în cauză, acest articol nefăcând vreo diferență după natura raportului juridic, referindu-se la înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și mijloacelor de transport, obligația de a prezenta certificat fiscal aparținând contribuabililor. Această obligație este o garanție pe care statul român a stabilit-o pentru a evita ca persoanele ce au obligații fiscale neachitate să-și înstrăineze bunurile și să îngreuneze recuperarea creanțelor autorității administrației publice locale.

Același articol 113 din OG 92/2003, prevede expres căror proceduri nu li se aplică acest articol, respectiv proceduri de executare silită, proceduri insolvenței și proceduri de lichidare, per a contrario, dispozițiile legale menționate le sunt aplicabile celorlalte proceduri, civile sau fiscale.

Obligațiile fiscale neachitate vizează toate obligațiile fiscale către autoritatea administrației publice locale și nu doar cele privitoare la bunul înstrăinat, legiuitorul nu a distins și astfel nu se poate restrânge sfera de aplicare a acestui articol, cât timp legiuitorul nu a menționat acest lucru.

Prin instituirea obligației de prezentare a certificatului fiscal pentru dovedirea achitării obligațiilor fiscale, se constituie o garanție și nu se administrează creanțele datorate bugetului general rezultate din raporturi juridice contractuale, dacă s-ar fi administrat creanța bugetară, ar fi existat dispoziții privind încasarea creanței, în cauză creanța datorată de părți către autoritatea administrației publice locale nu se încasează ci doar se asigură executarea ei prin evitarea micșorării patrimoniului debitorilor, astfel că interpretarea art. 1 și 2 din cod procedură fiscală făcută de reclamantă nu poate fi primită.

În acest sens este și Decizia nr.1021/2011 a Curții Constituționale care cu referire la acest text legal a reținut că „rațiunea care a stat la baza soluției legislative criticate a fost crearea unui climat de stabilitate și securitate juridică, precum și preocuparea statului în a găsi metode eficiente pentru a determina contribuabilul să își execute obligațiile fiscale, indiferent de natura și cuantumul lor. Astfel, Curtea a reținut că o asemenea măsură este expresia obligației pozitive a statului de a asigura ritmicitatea și certitudinea alimentării bugetelor locale cu sumele de bani aferente obligațiilor fiscale care revin în sarcina contribuabililor. Prin urmare, faptul că legiuitorul a condiționat înstrăinarea unui teren sau a unei clădiri de stingerea tuturor creanțelor fiscale locale ale titularului dreptului de proprietate nu echivalează cu instituirea unei incapacități de a vinde sau de a dona bunul imobil în cauză, ci, din contră, o asemenea condiționare este menită să asigure în mod eficient îndeplinirea unei obligații legale și constituționale a persoanelor fizice sau juridice, și anume plata sarcinilor fiscale, indiferent de natura lor, la bugetele locale. Așa fiind, Curtea a constatat că dispozițiile de lege care instituie obligativitatea dobândirii certificatului de atestare

fiscală drept condiție pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport sunt constituționale”.

Instanța a mai reținut că nu sunt incidente nici unul dintre cazurile de excepție indicate de art.113 alin.6 Cod procedură fiscală ce arată că *prevederile alin. (4) și (5) nu sunt aplicabile în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare*, în speță, nefiind vorba de vreuna dintre aceste proceduri expres și limitativ prevăzute de lege.

Împotriva sentinței pronunțată de Judecătoria Bistrița au declarat apel reclamanții și, apel ce face obiectul prezentului dosar, înregistrat la Tribunalul Bistrița-Năsăud sub nr.4759/190/2014, tribunalul judecând în ultimă instanță.

Apelanții susțin că, în mod nelegal, prima instanță a constatat că, în cauză, sunt incidente dispozițiile art.113 alin.4 din OG nr.92/2003, arătând că pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic constituie o procedură de executare silită a unui antecontract și sunt incidente dispozițiile art.113 alin.6 din același act normativ.

Mai arată că toate obligațiile fiscale neachitate de intimațiisunt ulterioare încheierii antecontractului, respectiv sunt aferente perioadei ianuarie 2013 la zi astfel că aceștia nu-și pot invoca propria culpă pentru a susține respingerea acțiunii.

Intimații au depus întâmpinare prin care au solicitat respingerea apelului.

Tribunalul a solicitat municipiului Bistrița să comunice situația obligațiilor fiscale ale părților, fiind comunicată „Nota de plată-suma restantă”, întocmită de Direcția economică-venituri din cadrul Primăriei municipiului Bistrița (f.48-63) din care rezultă că, la data de 27.07.2016, părțile și au restanțe de plată la bugetul municipiului Bistrița de 227.010 lei, cele mai vechi obligații neachitate de intimați fiind din luna martie 2013(f.48 dosar apel).

III.Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea de drept

1.Reclamanții-apelanți susțin că dispozițiile art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015 se aplică doar contractelor autentice încheiate de notari și nu se aplică de instanță în cazul pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic de înstrăinare și că executarea unui antecontract prin pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic constituie o procedură de executare silită, fiind una din situațiile de excepție, prevăzute de art.,159 alin.7 din Legea nr.207/2015, căroră nu li se aplică dispozițiile art.159 alin.5. Având acest punct de vedere reclamanții au apreciat că nu se impune să-și prezinte punctul de vedere cu privire la ce-a dea doua întrebare.

2.Părțile-intimați susțin că dispozițiile art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015 sunt incidente și în situația în care se pronunță o hotărâre care ține loc de act autentic de schimb, că această modalitate de executare sa antecontractului nu constituie o procedură de executare silită în sensul art.159 alin.7 . În ce privește promisiunea de schimb în care imobilele au aceeași valoare reprezentantul părților a apreciat că s-ar putea pronunța o hotărâre care ține loc de act autentic de schimb și în situația în care proprietarii au datorii fiscale neachitate dar, în cazul în care valoarea bunurilor nu este aceeași apreciază că ambii proprietari trebuie să aibă achitate toate obligațiile fiscale.

IV.Punctul de vedere motivat al completului de judecată

1.Redarea normei de drept interne care urmează a fi supusă dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție:

Dispozițiile art.159 (cu denumirea „Certificatul de atestare fiscală emis de organul fiscal local”) alin. 5 și 7 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, prevăd:

Alin.5 „Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, potrivit alin. (2). Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Alin.7 „ Prevederile alin. (5) și (6) nu sunt aplicabile în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare”.

2.Redarea oricăror alte norme de drept interne apreciate a fi relevante pentru analiză:

Art.159 alin.6 din Legea nr.207/2015- „Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor alin. 5, sunt nule de drept”.

Art. 1405 din Codul civil din 1864(cod incident în cauză)- „Schimbul este un contract prin care părțile își dau respectiv un lucru pentru altul.

Art. 1409 din Codul civil din 1864 – „Toate celelalte reguli prescrise pentru vânzare, se aplică și la contractul de schimb”.

Art. 1073 și art. 1077 din Codul civil de la 1864

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: - „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. 948 și art. 969 alin. 1 din Codul civil de la 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.”.

3. Prezentarea jurisprudenței proprii instanței - nu au fost identificate dosare având obiect validare promisiune bilaterală de schimb în care să se fi pus problema incidenței dispozițiilor art.113 alin.4 din OG nr.92/2003, respectiv a dispozițiilor art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015.

4. Prezentarea jurisprudenței naționale - nu au fost identificate cauze similare.

5. *Punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept sesizate:*

Se reține că, la data pronunțării sentinței atacate cu apel, erau în vigoare art.113 alin. 4, 5, 6 din OG nr.92/2003, act normativ, care în prezent este abrogat dar, începând cu data de 1 ianuarie 2016, prevederile art.113 alin.4, 5, 6 au fost preluate în aceeași formă în noul act normativ, în vigoare începând cu această dată, respectiv de art.159 alin.5, 6 și 7 din Legea nr.207/2015.

Pe lângă condițiile generale de fond pentru valabilitatea unei convenții prevăzute de art. 948 din Codul civil, prin dispozițiile art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015 s-a instituit o condiție specială de fond de valabilitate a unei convenții *de înstrăinare* pentru imobilele clădiri și terenuri, aceea a lipsei obligațiilor fiscale către bugetul local unde este situat imobilul, a proprietarului imobilului care se înstrăinează iar sancțiunea încălcării acestei condiții speciale este nulitatea de drept a *actului de înstrăinare*, potrivit art.159 alin.6.

În conformitate cu art.159 alin.7, prevederile alin. (5) și (6) nu sunt aplicabile în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare.

Așadar, doar în cazul înstrăinării imobilelor teren și clădiri prin procedura de executare silită, prin procedura insolvenței și a celei de lichidare nu se impune ca proprietarul să aibă achitate toate obligațiile fiscale datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează.

În speță, părțile au încheiat o promisiune de schimb cu privire la imobile construcții și, implicit, și cu privire terenul pe care acestea se află, convenție care, la fel ca și promisiunea de vânzare-cumpărare, nu a fost reglementată expres de Codul civil din 1864, nefiind reglementată nici posibilitatea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic.

Cum 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 din Codul civil de la 1864, se acceptă și posibilitatea pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de schimb, în cazul unei promisiuni bilaterale de schimb.

Prin urmare, având în vedere că printr-un antecontract de schimb se asumă doar obligații de a face, în cazul în care convenția nu este executată de bunăvoie, *poate fi executată direct, dar atipic, prin hotărâre care să țină loc de act autentic de schimb.*

Reclamanții susțin că această formă de executare a unui antecontract constituie o executare silită și în cazul pronunțării unei hotărâri care ține loc de act autentic de schimb nu sunt incidente dispozițiile art. 159 alin.5 din lege anr.207/2015.

În opinia completului acțiunea în valorificarea unui antecontract de schimb(ca și în cazul unui antecontract de vânzare-cumpărare) este o executare silită *atipică*, întrucât ea are loc în absența unui titlu executoriu, fiind realizată în afara procedurilor execuționale prevăzute de Codul de procedură civilă.

Prin antecontract părțile se obligă nu doar la încheierea în viitor a contractului ci și la îndeplinirea oricăror operațiuni necesare, cum ar fi obținerea unei autorizații, îndeplinirea formalităților pentru exercitarea dreptului de preempțiune, obținerea certificatului de atestare fiscală, etc.

Așa fiind, *executarea silită atât a antecontractului de vânzare-cumpărare cât și a antecontractului de schimb nu se încadrează în situația de excepție prevăzută de art. 159 alin. 7 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, nefiind vorba de o procedură de executare silită propriu-zisă.*

Vânzarea imobilelor prin executare silită constituie o procedură specială, reglementată de Codul de procedură civilă, în cartea a V-a intitulată "Despre executarea silită", care conține reglementări privitoare la vânzarea la licitație, la formalitățile premergătoare acesteia, la actul de adjudecare și efectele adjudecării, la eliberarea și distribuirea sumelor realizate prin executare silită.

Dispozițiile Cărtii a V-a a Codului de procedură civilă constituie dreptul comun în materia executării silite, indiferent de izvorul sau de natura obligațiilor cuprinsă în titlul executoriu ori de calitatea părților, astfel că acestea sunt incidente și în materiile prevăzute de alte legi în măsura în care aceste din urmă nu cuprins dispoziții potrivnice.

Vânzarea imobilelor prin executare silită se finalizează prin transmiterea proprietății imobilului de la debitor la adjudecatar de la data încheierii actului de adjudecare, care reprezintă titlu de proprietate și poate fi înscris în cartea funciară. Prin intabulare, adjudecatarul dobândește dreptul de a dispune de imobilul cumpărat, potrivit regulilor de carte funciară.

Practic, prin actul de adjudecare se finalizează executarea silită imobiliară și se realizează transferul dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea adjudecatarului. Prin adjudecarea imobilului adjudecatarul devine proprietar, iar prin intabulare acesta dobândește dreptul de a dispune de imobilul cumpărat.

Așadar, completul apreciază că procedura executării silite, prevăzută de art.159 alin.7 din Legea nr.207/2015, se referă la cumpărarea unui imobil al debitorului la licitație publică, în general, la procedura de executare silită demarată în baza unui titlu executoriu, conform Codului de procedură civilă sau fiscală, după caz *și nu la executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare, respectiv de schimb.*

Prin urmare completul consideră că în dispozițiile art.159 alin.5 sunt incidente întotdeauna în privința pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare întrucât *hotărârea judecătorească este constitutivă de drepturi și aceasta este actul prin care se înstrăinează imobilul din patrimoniul proprietarului vânzător în patrimoniul cumpărătorului*, astfel că instanța trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor de valabilitate, atât cele generale cât și cele speciale, cum este cea prevăzută de art.159 alin.5 din Codul de procedură fiscală, la data pronunțării hotărârii judecătorești.

Însă, în ceea ce privește pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de schimb, pornind de la caracterul specific al contractului de schimb, în sensul că în acest caz nu se realizează o transmitere a dreptului de proprietate doar din patrimoniul uneia dintre părți-vânzătorul- ci, cei doi copermutanți, *în același timp, transmit dar și primesc bunuri în patrimoniul lor*, fie de aceeași valoare, fie cu valoare mai mare sau mai mică, precum și de scopul pentru care a fost instituită cerința de valabilitate(aceea a achitării tuturor obligațiilor fiscale de către proprietar la data transferului dreptului de proprietate), completul apreciază că, *în situația în care imobilele obiect al schimbului au aceeași valoare, dispozițiile art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015, pot fi interpretate în sensul că o astfel de hotărâre poate fi pronunțată chiar și dacă proprietarii actuali au obligații fiscale neachitate iar în cazul în care bunurile imobile obiect al schimbului au valoare diferită, lipsa obligațiilor fiscale neachitate trebuie îndeplinită doar de*

proprietarul din al cărui patrimoniu se transferă imobilul cu valoare mai mare și intră bunul cu valoare mai mică.

În susținerea acestei opinii completul are în vedere următoarele:

Curtea Constituțională, prin decizia nr. 1021/2011 a respins excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 113 alin. (5) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală și art. 254 alin. (7) și art. 259 alin. (6¹) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

În motivarea deciziei instanța de contencios constituțional a reținut că, prin Decizia nr. 1.069 din 14 iulie 2009, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 567 din 14 august 2009, Curtea a statuat că rațiunea care a stat la baza soluției legislative criticate a fost crearea unui climat de stabilitate și securitate juridică, precum și preocuparea statului în a găsi metode eficiente pentru a determina contribuabilul să își execute obligațiile fiscale, indiferent de natura și cuantumul lor.

Astfel, Curtea a reținut că *o asemenea măsură este expresia obligației pozitive a statului de a asigura ritmicitatea și certitudinea alimentării bugetelor locale cu sumele de bani aferente obligațiilor fiscale care revin în sarcina contribuabililor.*

Prin urmare, faptul că legiuitorul a condiționat înstrăinarea unui teren sau a unei clădiri de stingerea tuturor creanțelor fiscale locale ale titularului dreptului de proprietate nu echivalează cu instituirea unei incapacități de a vinde sau de a dona bunul imobil în cauză, ci, din contră, *o asemenea condiționare este menită să asigure în mod eficient îndeplinirea unei obligații legale și constituționale a persoanelor fizice sau juridice, și anume plata sarcinilor fiscale, indiferent de natura lor, la bugetele locale.* Așa fiind, Curtea a constatat că dispozițiile de lege care instituie obligativitatea dobândirii certificatului de atestare fiscală drept condiție pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport sunt constituționale și că soluția și considerentele cuprinse în decizia menționată își păstrează valabilitatea și în prezenta cauză, neintervenind elemente noi, de natură a determina reconsiderarea jurisprudenței Curții.

În concluzie, condiționarea înstrăinării imobilelor de stingerea tuturor creanțelor fiscale locale ale titularului dreptului de proprietate *este menită să asigure în mod eficient îndeplinirea unei obligații legale și constituționale a persoanelor fizice sau juridice, și anume, plata sarcinilor fiscale, indiferent de natura lor, la bugetele locale.*

Această obligație este o garanție pe care statul român a stabilit-o *pentru a evita ca persoanele ce au obligații fiscale neachitate să-și înstrăineze bunurile și să îngreuneze recuperarea creanțelor autorității administrației publice locale.*

Completul reține că, în ceea ce privește validarea unei promisiuni de vânzare-cumpărare, la nivelul secțiilor civile a *curților de apel* s-a conturat opinia în sensul că se impune ca instanța să verifice dacă proprietarul vânzător are achitate toate obligațiile fiscale la data pronunțării hotărârii judecătorești, în acest sens, fiind și concluziile consemnate în minuta întâlnirii profesionale trimestriale privind problemele de practică judiciară neunitară discutate de judecătorii secțiilor civile de la instanțele din circumscripția Curții de Apel Cluj din data 15 iunie 2016 (atașată în extras), însă nu există jurisprudență în ce privește validarea unei promisiuni bilaterale de schimb, cele două situații nefiind perfect identice.

Astfel, cum prin validarea unei promisiunii bilaterale de schimb privind imobile, se înstrăinează imobile din patrimoniul ambelor părți contractante și, în același timp, în patrimoniul fiecărui proprietar intră un alt imobil, fie de aceeași valoare, fie cu valoare mai mare sau mai mică, pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de schimb privind imobile, *nu produce aceleași efecte asupra patrimoniului proprietar ca și hotărârea care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare sau de donație* (când în patrimoniul proprietarului nu intră un alt imobil care să reîntregească patrimoniul sau chiar să-l mărească).

În cazul unui schimb patrimoniul fiecărei părți fie rămâne la aceeași valoare, atunci când bunurile obiect al schimbului sunt de aceeași valoare, fie va crește sau va scădea în cazul schimbului ce privește bunuri care nu au aceeași valoare.

Patrimoniul proprietarului din care iese imobilul cu valoare mai mare și în care intră bunul cu valoare mai mică se va micșora, astfel că, în acest caz, *apare ca fiind justificată îndeplinirea de către acest proprietar a cerinței de a avea achitate toate obligațiile fiscale*, întrucât patrimoniul

său micșorându-se, se poate reține că, după schimb, va fi îngreunată recuperarea creanțelor autorității administrației publice locale.

Patrimoniul proprietarului din care iese bunul cu valoare mai mică și intră bunul cu valoare mai mare va crește după schimb, astfel că *nu se poate reține că va fi îngreunată recuperarea creanțelor autorității administrației publice locale* ci, dimpotrivă, se creează premisa opusă, aceea a creșterii posibilităților de recuperare a creanțelor fiscale neachitate, astfel că este excesiv a pretinde ca proprietarul să aibă toate obligațiile fiscale achitate.

În cazul în care schimbul privește bunuri de valoare egale, patrimoniul niciunui proprietar nu se modifică valoric astfel că, nici în acest caz, nu se justifică condiționarea validării promisiunii bilaterale de schimb de achitarea tuturor obligațiilor fiscale datorate bugetului local.

Prin urmare, completul apreciază că în cazul pronunțării unei hotărâri care ține loc de act autentic de schimb, *nu trebuie ca ambii proprietari să aibă achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează ci, se impune ca doar proprietarul al cărui patrimoniu se micșorează să aibă achitate toate obligațiile fiscale.*

Așa fiind, completul consideră că *se poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract autentic de schimb și în cazul în care doar proprietarul din patrimoniul căruia va ieși bunul imobil cu valoare mai mare și în al cărui patrimoniu va intra bunul cu valoare mai mică, are achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale iar celălalt proprietar, în patrimoniul căruia intră bunul cu valoare mai mare, are datorii fiscale neachitate iar, în cazul promisiunii bilaterale de schimb privind bunuri imobile cu aceeași valoare, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract autentic de schimb chiar și în situația în care ambii proprietari copermutanți au obligații fiscale neachitate.*

Având în vedere considerentele expuse, în temeiul art.520 alin.1 și 2 din Codul de procedură civilă, tribunalul

ÎN NUMELE LEGII D I S P U N E

Sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea modului de interpretare și aplicare a dispozițiilor art.159 alin.5 și a dispozițiilor art.159 alin.7 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, în sensul de a stabili:

1.Dacă, în cazul unei acțiuni în instanță prin care se solicită constatarea valabilității unei promisiuni bilaterale de schimb privind bunuri imobile și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, *este obligatoriu* ca proprietarul bunurilor imobile care fac obiectul promisiunii bilaterale de schimb (promitenții copermutanți), *să prezinte instanței certificatul de atestare fiscală prevăzut de art.159 alin.5 din Legea nr.207/2015 sau orice act din care să rezulte că, la data pronunțării hotărârii care ține loc de act autentic de schimb, proprietarul actual al bunului are achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează.*

2.Dacă, în cazul *promisiunii bilaterale de schimb* privind bunuri imobile în care imobilele *nu au aceeași valoare* (iar unul dintre copermutanți are obligația de a achita o sumă de bani-sultă), trebuie ca *ambii promitenți proprietari să aibă achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează sau se poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract autentic de schimb și în cazul în care doar proprietarul din patrimoniul căruia va ieși bunul imobil cu valoare mai mare și în al cărui patrimoniu va intra bunul cu valoare mai mică, are achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale și, respectiv, dacă în cazul promisiunii bilaterale de schimb privind bunuri imobile cu aceeași valoare, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract autentic de schimb chiar și în situația în care promitenții copermutanți au obligații fiscale neachitate.*

3.Dacă executarea unei promisiuni bilaterale de schimb, prin pronunțarea de către instanță a unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de înstrăinare apt pentru întabularea în cartea funciară, reprezintă o procedură de executare silită în sensul dispozițiilor art. 159 alin.7 din Legea nr. 207/2015 (Codul de procedură fiscală).

- se va înainta încheierea Înaltei Curți de Casație și Justiție.

- în temeiul art. 520 alin.2 din Codul de procedură civilă, prezenta cauză se suspendă până la pronunțarea hotărârii prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept .

Pronunțată în ședința publică din data de 2 noiembrie 2016.

PREȘEDINTE,

JUDECĂTOR,

GREFIER,

Redactattehnoredactat..../13.01.2017

