

Executarea silita in natura atipica a obligatiilor nascute din antecontractul de vanzare-cumparare
-Suplinirea de consimtamant-

ASPECTE INTRODUCTIVE

Lucrarea de fata isi propune a porni analiza trasand pentru inceput cateva linii generale ale contextului in care problema este discutata si anume acela al necesitatii redefinirii unor principii fundamentale ale dreptului privat ca raspuns la „atacurile” noilor teorii si mecanisme juridice care au avut ca rezultat o schimbare a coordonatelor centrului de greutate al contractului. Astfel, dispozitiile legale imperative din ce in ce mai numeroase in materia contractelor determinate de complexitatea nevoilor sociale si ritmul alert in care acestea evolueaza impun formularea unui compromis intre conceptia cu precadere subiectiva a autonomiei de vointa a partilor si teoriile obiective care subordoneaza integral vointa partilor dintr-un contract dispozitiilor implacabile ale legii. Consideram a fi necesare aceste precizari preliminarii in abordarea problemei executarii silita in natura a obligatiilor nascute din antecontracte pentru urmatoarele motive: regandirea unor principii precum forta obligatorie a contractului sau libertatea contractuala de care partile dispun in momentul nasterii unui raport juridic si-a facut simtita prezenta atat in solutiile propuse de legiuitor de-a lungul timpului, cat si in doctrina si in jurisprudenta relevante pentru aceasta problema; solutia suplinirii sau inlocuirii consimtamantului partilor in situatia neexecutarii unui antecontract- asa-zisa interventie a judecatorului in legea privata a partilor- a fost pe rand respinsa, introdusa in categoria exceptiilor si acceptata avand ca temeiuri juridice diverse, tocmai datorita acestor modificari in anatomia contractului. De aceea ne propunem sa observam in demersul nostru in ce masura este compatibila solutia suplinirii de consimtamant de catre instanta cu libertatea contractuala si autonomia de vointa de care partile dispun- principii vizibil erodate in timp- si care au fost temeiurile juridice pe baza carora solutia a fost admisa de-a lungul timpului pana in momentul actual, avand in vedere istoria agitata a circulatiei juridice a bunurilor in ultima jumătate de secol si actele normative care s-au succedat in toata aceasta perioada.

Prezentarea cronologica a actelor normative relevante in materie

Inainte de a parcurge anatomia acestui tip de acord de vointe, consideram necesara o prezentare a modului si ratiunilor pe baza carora s-a claudit antecontractul de vanzare-cumparare precum si climatul legislativ in care acesta a evoluat.

Utilitatea acestei conventiei a fost subliniata intaia oara in contextul edictarii Decretului 144, in anul 1958, decret prin intermediul caruia contractul de vanzare-cumparare a terenurilor cu sau fara constructii a fost supus unor formalitati rigide (forma actului autentic si obtinerea autorizatiei administrative) sub sanctiunea nulitatii absolute a actelor de instrainare care nu indeplineau respectivele formalitati instituite. Principiul consensualismului, de traditie indelungata in dreptul civil roman, l-a detreminat, insa, pe legiuitor sa creeze in cadrul aceluiasi decret un instrument juridic care sa salveze de la sanctiunea severa a nulitatii absolute actele de instrainare constatate prin inscrieri sub semnatura privata. Datorita mecanismului instituit prin art. 12 din acelasi decret, partile puteau valorifica juridic asemenea acorduri de vointa nule absolut prin cererile adresate instantelor de a pronunta o hotarare care tinea loc de act autentic de instrainare valabil si astfel apt sa transfere dreptul de proprietate. Practic, contractele de

vanzare-cumparare incheiate sub forma unui in scris sub semnatura privata erau valabile prin efectul legii ca antecontacte de vanzare-cumparare, promisiuni sinalagmatice de a instraina in viitor.

Abrogarea Decretului 144/1958 prin Legea 50/1991 a survenit dupa o perioada care incepuse prin a impune formalitati rigide culminand cu scoaterea din circuitul civil a unor bunuri si aici amintim Legile 58/1974 si 59/1974 care sanctionau cu nulitatea absoluta actele juridice intre vii avand ca obiect intrainarile de terenuri, incriminand astfel orice transfer al dreptului real de proprietate dintr-un patrimoniu in altul a unui teren. Ca si consecinta a acestei abrogari s-a nascut discutia cu privire la situatia juridica a actelor sub semnatura privata avand ca obiect-derivat imobile incheiate anterior abrogarii acestui decret pecum si a celor incheiate dupa abrogarea acestuia in conditiile in care la momentul respectiv art. 46 din Legea 18/1991 a fondului funciar si ulterior art. 2 din Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor, prevedeau ca instrainarea prin acte inter vivos a terenurilor sa fie supusa ad validitatem formeii autentice.

Prin urmare antecontractul, pana la data abrogarii decretului, a beneficiat de o reglementare expresa, prin lege. Partea contractanta care isi respectase obligatia asumata prin antecontract beneficia de realizarea dreptului sau de creanta prin promovarea actiunii fundamentate in drept pe art. 12 din decret. Abrogarea prin Legea 50/1991, fara ca aceasta sa preia solutia prevazuta in art. 12, tehnica legislativa pe drept condamnata, a creat o lacuna legislativa care a dus la o practica judiciara neunitara si in deplina neconcordanza cu doctrina de specialitate, creand, de asemenea o lunga controversa in cadrul careia au fost puse probleme legate chiar de ultraactivitatea legii abrogate, ori de retroactivitatea legii noi. Acesta impenitenta a legiuitorului, care nu a eliminat vidul legislativ creat nici cu ocazia adoptarii Legii cadastrului si publicitatii imobiliare din 1996 si nici in cadrul Legii 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor, a continuat pana la intrarea in vigoare a Titlului X al Legii 247/2005 care umple vidul legislativ in aceasta materie si realizeaza astfel o unificare a temeiului de drept in care poate fi promovata o astfel de actiune. Trebuie mentionat insa ca lacuna legislativa nu a fost acoperita in totalitate, intrucat art.5 , alin.2 vizeaza doar antecontractele care au ca obiect derivat terenurile cu sau fara constructii, lasand nesolutionate situatiile in care, spre exemplu, obiectul derivat il constituie o locuinta sau un bun mobil (in conditiile in care mai este posibila o executare directa). Relevanta in acesta scurta prezentare este si modificarea Legii locuintei nr. 114/1996¹ in sensul prevederii formeii autentice ad validitatem pentru instrainarea sau dobandirea prin acte juridice inter vivos a locuintelor si a unitatilor individuale asa cum au fost definite in lege.

Toate acestea ne indreptatesc cu atat mai mult sa continuam in demersul nostru de a analiza teza clasica a suplinirii de consimtamant de catre instanta in cadrul neexecutarii obligatiei de a incheia in viitor contractul promis, obligatie asumata in urma incheierii unui antecontract de vanzare-cumparare si pentru a arata pe aceasta cale ca de fapt lacuna legislativa nu a existat si ca aceasta solutie se impunea prin cercetarea principiilor care guverneaza Codul civil roman.

INSTITUTIA ANTECONTRACTULUI

¹ Republicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr. 393 din 31.12.1997, modificata succesiv, ultima modificare fiind realizata prin OUG 210/2008 adoptata cu modificari prin Legea 310/2009 si publicata in M. Of. Nr. 680 din 09.10.2009

Realitatile juridice au scos in evidenta faptul ca nu intotdeauna contractul de vanzare-cumparare se realizeaza dintr-o data, acesta putand fi precedat de anumite intelegeri ale partilor apte de a produce efecte juridice. Acordul de vointa pentru incheierea in aceasta situatie a unui contract se formeaza gradual, in etape succesive, partile alegand astfel sa incheie conventii prealabile perfectarii contractului de vanzare-cumparare, acorduri ce au ca obiect tocmai asumarea obligatiei de a incheia ulterior contractul promis.

In materia contractelor translative de proprietate, Codul civil instituie ca regula principiul consensualismului, simplul acord de vointa fiind suficient ca translatia dreptului de proprietate sa se produca la momentul acordului de vointa. Principiul este reglementat in art. 1295, dar dispozitia nu este una imperativa, partile avand posibilitatea de a conveni prin contracte sa nu se oblige direct la transmiterea proprietatii asupra lucrului, ci doar la incheierea in viitor a unui contract prin care sa se realizeze transferul de proprietate. Aceasta facultate a partilor a fost sustinuta inca din perioada interbelica de catre doctrina, considerandu-se ca art.1295 nu exclude partilor sa convina ca „perfectionarea si definitivarea raportului sa atarne de un acord ulterior”².

Asemenea conventii, prin care fie una dintre parti, fie ambele se obliga sa incheie in viitor un contract al carui continut esential este determinat in prezent, se pot manifesta sub mai multe variatiuni; in functie de efectele produse de consimtamantul liber exprimat al uneia sau al ambelor parti, putem intalni umatoarele: promisiunea unilaterala de vanzare/cumparare, promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare, pactul de preferinta, pactul de optiune. Desi sunt veritabile contracte, pentru a se sublinia raportul in care se afla cu viitorul contract de vanzare-cumparare, ale carui elemente principale le prefigureaza, aceste acorduri de vointa preliminarii poarte numele generic de antecontracte.

Obiectul prezentului studiu il formeaza, insa executarea silita in natura a obligatiilor nascute din promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare. Optam in acest sens datorita caracteristicilor contractului promis de vanzare-cumparare care il fac sugestiv pentru teza suplinirii consimtamantului de catre instanta, intrucat nu toate acordurile de vointa se preteaza la mecanismul executarii silite in natura atipice. Alegerea se explica prin faptul ca debitorul obligatiei de a contracta urmeaza a obtine un folos propriu- pretul, pe care, daca l-a primit la data antecontractului, nu il poate pastra decat ca efect al perfectarii vanzarii- precum si prin faptul ca transmiterea dreptului de proprietate este singurul efect juridic neprodus la data actiunii in justitie a creditorului dintre cele principale ale vanzarii.

Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare reprezentand un acord de vointe intre doua sau mai multe persoane, prin care se naste un raport juridic este un contract dupa cum este definit acesta de art. 942 C. civ. Numita si antecontract de vanzare-cumparare³, aceasta promisiune sinalagmatica de a contracta a fost si este unanim admisa de catre doctrina si jurisprudenta, cu toate ca nu isi gaseste reglementare in dispozitiile actualului cod.

Codul civil roman reglementeaza numai contractul de vanzare-cumparare (art. 1294-1404), ignorand antecontractul de vanzare-cumparare, spre deosebire de Codul civil francez, art. 1589, din interpretarea caruia reiese ca distinctia dintre promisiunea sinalagmatica de a contracta si

² M. B. Cantacuzino, Elementele Dreptului civil, p 632

³ Cu privire la opinia exprimata in doctrina legat de distinctia care s-ar impune intre notiunile de antecontract de vanzare-cumparare si pomisiune bilaterala de vanzare-cumparare, achiesam la concluzia potrivit careia, intrucat nu exista un fundament legal pentru aceasta distinctie, acestea doua sunt echivalente. In acest sens Bogdan Dumitrache, Dreptul, Nr.2/2002

contractul promis devine reala doar in cazul in care pentru perfectarea contractului definitiv, mai este necesara si indeplinirea ulterioara a unei anumite formalitati sau solemnitati. In restul cazurilor, insa, art. 1589 din Codul civil francez prevede ca promisiunea de vanzare-cumparare valoreaza vanzare.

De aceea, constituind o expresie a libertatii contractuale in dreptul civil romanesc, urmeaza ca in studiul nostru sa stabilim regimul juridic al antecontractului de vanzare-cumparare- atat in cazul in care partile il incheie ca atare, dar si in cazul aplicarii principiului conversiunii actelor judice- pe baza teoriei obligatiilor care guverneaza efectele contractelor nenumite, fiind astfel aplicabile dispozitiile art. 942-1026 C.civ. referitoare la contracte sau conventii.

Forma in care se incheie antecontractul de vanzare-cumparare

O prima consecinta care rezulta din regimul juridic aplicabil antecontractului este legata de forma acestuia, mijlocul de exteriorizare a vointei interne a partilor. Avand in vedere ca nicio conditie de forma nu este prevazuta de lege pentru incheierea valabila a antecontractului, doctrina si practica judiciara a apreciat ca va fi suficienta incheierea sa ad probationem in forma scrisa, sub semnatura privata, chiar si in cazul in care contractul promis pentru a fi valid trebuie incheiat in forma autentica.

A existat totusi si un punct de vedere contrar⁴ cu privire la concluzia potrivit careia promisiunea de a contracta este consensuala chiar si in cazul in care contractul promis trebuie sa fie incheiat ad validitatem in forma autentica. Aceasta opinie este emisa cu referire la materia vanzarii-cumpararii sub forma autentica si aduce ca argumente in favoarea respectarii aceleasi forme de catre promisiunea de vanzare-cumparare urmatoarele: consimtamantul la promisiune este unul si acelasi cu acela la vanzare-cumparare, ceea ce face ca cele doua manifestari de vointa sa fie indivizibile; de asemenea, prin nerespectarea forme autentice a promisiunii unui contract autentic s-ar eluda normele imperative care instituie solemnitatea pentru asemenea contracte de vanzare-cumparare, intrucat pentru a ajunge la efectele vanzarii ar fi suficienta doar anagajarea unei promisiunii de vanzare-cumparare. In plus, renumitul autor considera ca o solutie contrara, cea acceptata de majoritatea doctrinei, cu privire la forma promisiunii de vanzare-cumparare nu ar respecta principiul potrivit caruia unde ratiunile sunt identice, solutiile de rezolvare trebuie si ele sa coincida- *Ubi eadem est ratio, eadem solutio esse debet*. Se aduce in discutie nevalabilitatea promisiunii consensuale de donatie, act pentru care se impune forma autentica ad validitatem, avand ca ratiune protectia consimtamantului donatorului, ratiune pe care autorul o considera identica cu cea a instituirii forme autentice pentru instrainarea terenurilor. Apreciem ca, intrucat promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare este un contract nenumit, acesta este guvernat de regula consensualismului chiar si atunci cand contractul vizat in promisiune este unul autentic ad validitatem si ca, prin ignorarea acestei reguli am ajunge la ignorarea implicita a principiului conform caruia contractelor nenumite le sunt aplicabile dispozitiile generale referitoare la conventii. In plus, avand in vedere ca forma autentica ad validitatem constituie o exceptie de la regula consensualismului conventiilor care guverneaza dreptul civil roman, prin acceptarea acestei teze minoritare, s-ar ajunge nemijlocit la nesocotirea regulii de interpretare logica potrivit careia exceptia este de stricta interpretare si aplicare- *Exceptio est strictissimae interpretationis*. Cu privire la teza indivizibilitatii celor doua manifestari de vointa, observam ca acestea exista

⁴ D. Chirica, "Conditii de validitate si efectele promisiunii sinalagmatice de vanzare-cumparare," *Studia Universitatis Babeş-Bolyai. Iurisprudentia* nr.2/2001

intotdeauna separat, intrucat una ii succede celeilalte si ca nu avem de a face cu un raport de accesorialitate intre promisiunea de a contracta si contractul definitiv deoarece antecontractul are o existenta de sine statatoare; la data la care acesta se incheie nu exista un contract principal pe care promisiunea sa se grezeze, incheierea contractului promis constituind pentru parti tocmai executarea obligatiilor asumate anterior, antecontractul incetandu-si astfel efectele⁵.

Mai mult decat atat, daca in cazul promisiunii, consimtamantul liber exprimat al partilor conduce la nasterea unei obligatii de a face, adica de a incheia in viitor actul in forma ceruta de lege, consimtamantul dat la incheierea contractului de vanzare-cumparare vizeaza insusi transferul de proprietate. Asadar, cele doua manifestari de vointa sunt distincte si cu efecte juridice proprii, fiecare dintre cele doua contracte constituind contracte principale cu existenta independenta fata de celalat.

Cu privire la identitatea de ratiune pentru instituirea formei autentice ad validitatem la contractul de donatie si la vanzarile de teren, consideram ca nu putem identifica *eadem ratio* in cele doua situatii. Acesta se datoreaza urmatoarelor: spre deosebire de contractul de donatie, vanzarea-cumpararea este un contract sinalagmatic in care partile se obliga reciproc si interdependent, vanzatorul nu sufera nicio micorare a patrimoniului, iar forma autentica in acest caz are ca ratiune mai degraba o evidenta clara a statului pentru a putea exercita supravegherea asupra terenurilor de orice fel, acestea facand parte din fondul funciar al statului, iar protectia intereselor partilor contractante fiind secundara⁶.

In cele din urma nu putem achiesea la aceasta opinie, desi indrazneata prin argumentele expuse de autor, din motive pur pragmatice, deoarece s-ar ajunge la impunerea unei sarcini grele si impovaratoare pentru partile care aleg acest mecanism in transferul dreptului de proprietate. Acestea ar trebui sa incheie succesiv doua contracte in forma autentica, promisiunea si apoi contractul de vanzare-cumparare, fapt ce ar presupune suportarea de doua ori a unor taxe fiscale, o pierdere nejustificata de timp, motive care conduc la eliminarea institutiei in sine a antecontractului, deoarece acesta nu si-ar mai gasi necesitatea.

EFFECTELE ANTECONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE

Avand ca efect principal nasterea unui raport obligational (jus ad rem) de sorginte contractuala in care promitentul-vanzator se obliga sa incheie cu cealalta parte, promitentul-cumparator, un contract de vanzare-cumparare la care se obliga si promitentul-cumparator, promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare genereaza drepturi de creanta reciproce si interdependente. Drepturilor de creanta le corespund doua prestatii de a face⁷ reciproce de a incheia in viitor contractul de vanzare-cumparare ale carui elemente esentiale sunt stabilite in prezent in cuprinsul promisiunii.

Suntem de acord cu ceea ce a fost sustinut de doctrina dar si de jurisprudenta⁸ si anume ca partile se obliga nu doar la a-si da ulterior consimtamantul pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare, dar si sa indeplineasca orice alte operatiuni necesare in acest scop cum ar fi, obtinerea unei autorizatii in cazul in care se impune, indeplinirea formalitatilor pentru exercitarea

⁵ Ion Lula, Dumitru Hantea, Discutii cu privire la promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare

⁶ Idem

⁷ A se vedea: Fr. Deak, Tratat de drept civil, vol.1, p.35; D.Chirica, Contracte speciale; D.Andrei, M. Ronea Avram (II) B.Dumitrache, Obligatiile promitentului-vanzator si executarea lor silita, Dreptul nr.3/1995, p.25-36

⁸ T.S., dec. de indrumare nr.7/5 iunie 1967, in C.D., 1964

deptului de preempsiune, prezentarea la notarul public pentru autentificarea actului(daca aceasta cerinta este ceruta de lege ad validitatem sau daca partile s-au inteles in cadrul promisiunii ca actul definitiv prin care se va transfera dreptul de proprietate va fi incheiat in forma autentica). Mentionam, inasa, ca in situatia in care contractul de vanzare-cumparare va fi ad validitatem incheiat in forma autentica, darea consimtamantului de catre parti se traduce prin forma autentica a acestuia.

Ca orice contract, promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare se bucura de pacta sunt servanda, forta obligatorie a acestuia impunand partilor incheierea in viitor a contractului promis, aceasta obligatie nefiind o simpla facultate pentru parti. Pornind de la aceasta realitate, consideram ca obligatia de face constand in incheierea in viitor a contractului (eventual in forma autentica) este susceptibila de executare silita directa atipica, prin pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa suplineasca manifestarea de vointa a partii care nu isi da consimtamantul la incheierea contractului dupa ce isi asumase o asemenea obligatie prin antecontract. Executarea directa la care facem referire nu este una clasica- tipica, in sensul ca partea care nu-si respecta obligatia asumata este dusa fortat, prin intermediul executorului judecatoresc, sa semneze in forma ceruta de lege (in situatia in care contractul promis este unul care trebuie incheiat in forma autentica ad validitatem, situatie vizata in special in demersul nostru intrucat astfel de contracte au ca obiect derivat bunuri importante in circuitul civil precum terenurile sau mai nou locuintele sau unitatile individuale asa cum sunt definite in Legea 114/1996. O numim executare directa atipica pentru ca se realizeaza in absenta unui titlu executoriu, asa cum este definit el in literatura de specialitate⁹.

Problema acestui mecanism al pronuntarii unei hotarari judecatoresti care tine loc de contract a fost privita mai intai dintr-un punct de vedere mai abstract si anume in ce masura aceasta interventie este compatibila cu principiile de baza care guverneaza acordurile de vointa dintre parti. In ce masura mai poate reprezenta autonomia de vointa a partilor piatra unghiulara a contractului si, mai ales ,cum se mai pot bucura partile de libertate contractuala in conditiile in care instanta de judecata sanctioneaza partea care dispune de dreptul sau de a nu contracta in situatia refuzului de a incheia contractul promis? Acestea sunt pentru inceput intrebarile la care doctrina si practica au incercat sa raspunda cat mai judicios. Astfel, s-a demonstrat pe baza unor rationamente atente ca acestea sunt niste false probleme. Partile, in momentul in care cad de acord cu privire la incheierea antecontractului isi limiteaza ele insele prin consimtamant liber dat, tocmai in baza libertatii contractuale si a autonomiei de vointa, acesta libertate de a contracta in legatura cu un anumit bun din patrimoniu prin renuntarea la dreptul de a refuza incheierea cu cealalta parte a contractului promis. O interpretare contrara ar conduce implicit la o inlaturare a fortei obligatorii a contractului. In plus, avand in vedere ca orice executare a oricarei obligatii reprezinta o plata, un act juridic bilateral care presupune si exprimarea consimtamantului debitorului, putem trage concluzia ca orice executare silita presupune o suplinire de consimtamant, adaugand ca si in mod simetric suplinirea consimtamantului creditorului este posibila prin mecanismul ofertei reale de plata urmata de consemnatiune.¹⁰

Practic, mecanismul suplinirii de consimtamant se rezuma la urmatoarele: instanta constata-dupa verificari ale validitatii promisiunii- incheierea actului, in ciuda refuzului manifest al uneia

⁹ I Stoenescu, S.Zilberstein, Tratat de drept procesual civil

¹⁰ Valeriu Stoica, Flavius Antonius Baias, Executarea silita a antecontractelor de instrainare a imobilelor in conditiile abrogarii art. 12 din Decretul 144/1958, Dreptul nr.3 /1992

dintre parti, prin aceasta suplinindu-se manifestarea de vointa a partii culpabile de neexecutarea obligatiei deja asumate de a contracta in viitor. Aflandu-ne in aceasta situatie pe taramul raspunderii contractuale, suplinirea de consimtamant de catre instanta nu este decat o modalitate de reparare in natura a prejudiciului suferit de partea inocenta. S-a aratat intr-un studiu exhaustiv in materie¹¹ ca instantele relevante dispun de aceasta competenta numai in situatiile pe care legea civila le prevede expres sau ca urmare a aplicarii principiilor de drept deduse din reglementarea de ansamblu a unor institutii civile.

In ceea ce priveste situatia in care legea prevede o astfel de competenta a instantei, lucrurile sunt destul de clare, iar ca exemple amintim in acest sens: art 12 din Decretul 144/1958, art 5, alin. 2 din Titlu X al Legii 247/2005 privind circulatia juridica a terenurilor. Mai interesante sunt, insa, anumite situatii din practica diferite de cele privind antecontactele de vanzare-cumparare, pe care doctrina de specialitate le incadreaza in categoria celor care sunt susceptibile de suplinire de consimtamant de catre instanta. Amintim in acest sens cazul in care o oferta acceptata este retrasa intempestiv de catre ofertant inainte ca acceptarea sa ajunga la cunostinta acestuia, situatie in care acceptantul este prejudiciat. S-a apreciat ca cea mai buna reparatie a prejudiciului acestuia cauzat de revocare ar fi ca instanta sa considere contractul ca fiind incheiat ca modalitate de reparatie¹², ajungandu-se astfel la inlocuirea consimtamantului ofertantului, solutie fundamentata pe principiul repararii in natura a prejudiciilor. Cu privire la acesta interpretare s-au ridicat si critici in sensul ca nu ar fi vorba de o reala suplinire de consimtamant, ci de o constatare a instantei a faptului ca a fost dat deja consimtamantul si ca nu mai poate fi revocat unilateral¹³.

O alta situatia intalnita in practica este cea a actelor juridice de administrare incheiate de catre unul dintre coproprietari, anulabile potrivit regulii unanimitatii din acesta materie, intrucat nu au participat la incheierea acestor acte toti coproprietari¹⁴. Solutia suplinirii de consimtamant ca modalitate de reparare in natura a prejudiciului a fost si de data aceasta adoptata in situatia in care opozitia copartasilor care nu au luat parte la incheierea actelor a fost neechivoca si manifestata sub forma abuzului de dreptul dedus din regula unanimitatii care guverneaza materia coproprietatii. De asemenea, acelasi autor a criticat afirmand ca in aceasta situatie copartasul sanctionat pentru refuzul sau abuziv de a incheia respectivul act este doar obligat sa tolereze actul de administrare incheiat fara consimtamantul sau, iar nu sa devina parte la acesta. Dupa cum s-a raspuns in doctrina la aceasta critica, consideram ca este vorba de mai mult decat o tolerare din partea copartasului raspunzator, intrucat instanta nu face altceva decat sa suplineasca si in acest caz consimtamantul proprietarului recalitrant la incheierea actului de administrare¹⁵. Alte situatii calificate de catre doctrina si practica judiciara ca fiind suplinire de consimtamant de catre instanta ar fi urmatoarele: fixarea termenului suspensiv al obligatiei de restituire a bunului dat in comodat daca bunul este de folosinta permanenta; fixarea termenului suspensiv al obligatiei de restituire a bunurilor care fac obiectul unui imprumut de consumatie (art. 1582-1583); fixarea termenului extinctiv al obligatiei de a acorda preferinta la cumpararea bunului in cazul pactului de preferinta; chiar si situatia executarii silite prin vanzarea publica a bunurilor

¹¹ Idem

¹² C. Stasescu, C. Barsan, Teoria generala a obligatiilor

¹³ D.Chirica, Formarea contractului de vanzare-cumparare, R.D.C., n. 10/1999

¹⁴ C. Stasescu, C.Barsan, op.cit.

¹⁵ Razvan Dinca, Nota in P.R. nr.1/2003

debitorului, situatie in care se considera substituit consimtamantul acestuia la vanzare prin hotararea judecatoreasca¹⁶.

In continuare, ne raliem opiniei covarsitoare a doctrinei, in sensul ca o solutie silmilara poate fi data si in cazul supus analizei noastre: instanta va putea sa suplineasca consimtamantul celui care refuza sa-si indeplineasca obligatia de a contracta asumata prin incheierea antecontractului, in baza principiilor existente in dreptul civil roman al executarii in natura a obligatiilor si repararii in natura a prejudiciilor, solutia constituind de fapt o executare silita, directa, atipica a obligatiei de a face generata de promisiune.

In dreptul nostru fundamentarea acestui mecanism s-a axat la inceput nu pe dispozitiile Codului civil, ci pe cele ale unei legi speciale, si anume Decretul 144/1958, care, dupa cum am aratat si mai sus, permiteau cumparatorului o actiune impotriva vanzatorului care refuza sa se prezinte la autentificarea contractului, cerinta ceruta ad validitatem, hotararea pronuntata astfel tinand loc de contract. In urma abrogarii decretului, temeiul juridic, care oricum nu acopera decat anumite situatii, dispare. Vom incerca sa demonstram in cele ce urmeaza ca temeiul pentru acesta solutie a existat dintotdeauna in Codul civil fiind reprezentat, dupa cum s-a argumentat intr-un studiu fundamental¹⁷, de coroborarea art. 1073, 1077 si 970, alin. 2.

Potrivit art.1073 C. civ. „creditorul are dreptul de a dobandi indeplinirea exacta a obligatiei, si, in caz contrar are dreptul la dezdaunare”. Textul consacra principiul executarii in natura a obligatiilor, acesta reprezentand regula in materie, fiind aplicabil tuturor obligatiilor, fara a distinge in functie de obiectul sau izvorul obligatiei. Interpretand per a contrario, rezulta ca executarea indirecta, prin echivalent se aplica ca o exceptie de la regula, in subsidiar¹⁸. In cazul nostru, indeplinirea exacta a obligatiei potrivit principiului enuntat este obtinuta de catre creditor prin hotararea judecatoreasca care suplineste manifestarea de vointa a debitorului.

De asemenea, art 1077 C.civ. prevede ca „ Nefiind indeplinita obligatia de a face, creditorul poate asemenea sa fie autorizat pentru a o duce el la indeplinire pe cheltuiala debitorului, interpretandu-se de catre doctrina romaneasca ca, astfel, se permite suplinirea prin autorizarea instantei de judecata a consimtamantului debitorului, acesta fiind tinut in cazul admiterii actiunii sa platesca si cheltuielile de judecata (respectandu-se in felul acesta si conditia executarii obligatiei pe cheltuiala debitorului)¹⁹.

Aceasta interpretare a fost acuzata de faptul ca se indeparteaza de litera si in special de spiritul codului, art. 1077 neputand fi aplicabil obligatiei de a contracta, ci doar in cazul acelora care au ca obiect prestatii materiale, fizice si ca acest articol prevede ca indeplinirea obligatiei sa-i revina doar creditorului, prin aportul sau exclusiv. Se ajunge astfel la concluzia ca o asemenea executare silita presupune mai intai efortul creditorului de a introduce actiunea in realizarea dreptului sau de creanta, urmand contributia decisiva a instantei care, avand un drept de apreciere, poate sau nu sa pronunte hotararea ce substituie contractul la a carui perfectare se opune debitorul²⁰. La acesta critica s-a raspuns ca, desi, aparent ipoteza propusa de art. 1077 a fi

¹⁶ Idem

¹⁷ Valeriu Stoica, Flavius Antonius Baias, Executarea silita a antecontractelor de instrainare a imobilelor in conditiile abrogarii art. 12 din Decretul 144/1958, Dreptul nr.3 /1992

¹⁸ D. M. Fruth-Oprisan, Executarea in natura a obligatiei de a face, R.R.D. nr.8/1986

¹⁹ B.Dumitrache, Probleme privind executarea silita in natura a obligatiei de a face, Analele Universitatii Bucuresti-Seria Drept

²⁰ Idem

diferita de mecanismul analizat, o interpretare teleologica ne conduce la o extindere a textului discutat care, astfel acopera si situatia suplinirii de consimtamant de catre instanta. Scopul legiuitorului a fost acela de a asigura indeplinirea exacta a obligatiei in conformitate cu art. 1073, chiar daca aceasta ajunge sa fie executata pana la urma de catre creditor pe seama debitorului.

In plus trebuie mentionat faptul ca, in urma unei interpretari literale a art. 1073, reiese ca nu se prevede ca indeplinirea exacta a obligatiei sa provina neaparat de la debitor de unde rezulta ca acesta trebuie sa asigure acesta indeplinire, exceptand, bineinteles, cazurile in care obligatia este strans legata de calitatile personale ale debitorului si care impun faptul personal al acestuia. Prin urmare, consideram ca art. 1077 C. civ. raportat la 1073 permite suplinirea consimtamantului debitorului in materia obligatiilor de a face, facandu-l astfel aplicabil si in cazul obligatiei de a face nascuta din antecontractul de vanzare-cumparare. Solutia aceasta se impune intrucat in felul acesta se ajunge la „indeplinirea exacta a obligatiei”; creditorul promisiunii beneficiaza de dreptul recunoscut acestuia prin art. 1073, iar debitorul nu este constrans sa consimta, ci doar sa-si execute obligatiile ce decurg pentru el din contractul de vanzare-cumparare inlocuit prin hotararea judecatoreasca.

In doctrina s-a ridicat si contraargumentul ca prin adoptarea solutiei pronuntarii unei hotarari judecatoresti care sa tine loc de contract se ignora principiul executarii prin echivalent a obligatiilor de a face²¹ consacrat in art. 1075 C.civ. Intr-adevar, am putea vorbi de o contradictie intre cele doua articole, respectiv 1073 si 1075, dar doctrina a aratat ca executarea prin echivalent prevazuta in art. 1075 are un caracter limitat si subsidiar, intrucat numai obligatia de a face care pune in joc calitatile ireductibile individuale ale debitorului, si anume, obligatia cu caracter intuitu personae pentru a carei executare este indispensabil faptul personal al debitorului, este singura supusa regulii inscrite in art. 1075. De aceea insistam asupra faptului ca art. 1073 ramane principiul, dar fara ca aplicarea lui sa fie realizata prin strangere directa asupra debitorului cu forta fizica, deoarece *nemo praecise cogi potest ad factum*, alegerea pentru executarea directa sau prin echivalent apartinand intotdeauna creditorului in caz de refuz din partea debitorului de a-si executa obligatia. In plus o acceptare a aplicarii art. 1075 ca principiu ar transforma orice obligatie de a face intr-o obligatie alternativa pentru debitor, acesta putand oricand sa transforme angajamentul luat prin contract in plata daunelor-interese sub forma unei sume de bani. Dupa cum s-a afirmat si in doctrina²², legiuitorul nu a avut aceasta intentie, consacrand prioritatea executarii in natura a obligatiilor de a face, dar in acelasi timp oferind si instrumente adecvate pentru a obtine indeplinirea exacta a obligatiei, iar unul dintre aceste instrumente il constituie posibilitatea suplinirii de consimtamant de catre instanta.

In continuare, solutia analizata in acest demers a fost critica in literatura de specialitate in sensul ca obligatia de a incheia contractul promis este o obligatie intuitu personae²³, astfel incat creditorul nu o poate indeplini el insusi in temeiul art. 1077 C. civ. Consideram ca, desi, exprimarea consimtamantului (care intr-un contract autentic ad validitatem se manifesta prin chiar incheierea contractului cu respectarea acestei formalitati) nu poate fi echivalata spre exemplu cu predarea unui bun (deoarece in primul caz un executor judecatoresc nu ar putea trece

²¹ D.Chirica, op.cit., E. Safta-Romano, Regimul juridic al antecontractelor privind instrainarile imobiliare subsecvent abrogarii D 144/1958, Dreptul nr. 9/1993

²² B. Dumitrache, op.cit., p.66

²³ A se vedea in acest sens: D.M.Fruth Oprisan, op.cit., V.Stoica, F.Baias, op.cit., E.Chelaru, Circulatia juridica a terenurilor, 1999. In sensul obligatiei de a face- intuitu personae: N. Conachi, Dreptul nr.1/2004, D.Chirica P.R. nr1/2002, E.Safta-Romano, Dreptul nr.9/1993

peste refuzul debitorului de a contracta), modul de aducere la indeplinire a exprimării consimțământului (cu atât mai mult când este vorba de autentificarea contractului) nu presupune caracteristici specifice în persoana debitorului, întrucât este vorba de a da un răspuns afirmativ cu privire la clauze presatabilitate printr-un acord prealabil. Astfel, obligația de a face asumată prin antecontract nu este una intuitu personae, pentru că nu ia naștere în considerarea unor anumite calități ale persoanei debitorului și nici nu implică pentru executarea acesteia o faptă strict personală a debitorului, care să depindă de însușirile intelectuale ori morale ale acestuia.

S-a mers mai departe, chiar, și s-a afirmat că promisiunea nu da naștere unei obligații de a „contracta” în viitor (obligatio contrahendi), ci la o obligație de facere, mai concret, de a coopera pentru încheierea valabilă a unei vânzări viitoare, respectiv obligația de autentificare a actului (situație des întâlnită în practică). Critica susține că „obligația de a voi” ar fi un nonsens, întrucât consimțământul este un element structural al contractului și ține de formarea acestuia, în timp ce obligația de a face presupune deja un contract încheiat și ține de executarea acestuia²⁴. Autorul acestei opinii face referire strict la situația în care contractul promis este unul supus formalității formei autentice sub sancțiunea nulității absolute. Considerăm că și în această situație părțile se angajează de fapt la o obligație de a face constând în exprimarea consimțământului în viitor chiar dacă nu au prevăzut-o în termenii în promisiune numind-o obligație de autentificare a actului, întrucât ceea ce definește un contract autentic ad validitatem este tocmai faptul că exprimarea de consimțământ se manifestă prin încheierea contractului în formă autentică. Același raționament se aplică și în cazul contractelor reale, spre exemplu, unde exprimarea de consimțământ și remiterea materială a bunului nu sunt două condiții de validitate distincte, ci remiterea bunului constituie prin ea însăși darea consimțământului. Rezultă că obligația de a autentifica actul despre care vorbește renumitul profesor se traduce de fapt prin obligația de a-și exprima consimțământul, obligație de a face susceptibilă de a fi executată direct atipic prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tina loc de contract prin suplینirea consimțământului debitorului.

În final, pentru consolidarea argumentației-cadru, s-a adus în discuție și art. 970, alin. 2 C.civ., potrivit căruia convențiile „obligă nu numai la ceea ce este expres înțeles, dar la toate urmările ce echităte... da obligației după natura sa”, considerându-se pronunțarea hotărârii judecătorești în locul contractului de vânzare-cumpărare promis o soluție preferabilă și din perspectiva echității.

EFFECTUL HOTARARII JUDECATORESTI

Trebuie făcute câteva precizări cu privire la admiterea solicitării pronunțării unei hotărâri care să tina loc de contract prin care să opereze transferul dreptului real discutat: antecontractul încheiat între părți trebuie să fie valabil sub aspectul îndeplinirii condițiilor generale de valabilitate a actelor juridice prevăzute de art. 948 C.civ, fiind lipsit de relevanță dacă antecontractul de vânzare-cumpărare este unul calificat ca atare de către părți sau este rezultatul aplicării teoriei conversiunii actelor juridice; este important ca părțile să fi executat celelalte clauze din antecontract denumite în literatură *clauze anticipatorii* cu privire la predarea bunului și la predarea sumei de bani stabilite ca pret întrucât, după cum s-a argumentat în doctrina instanțelor pot să dea curs sau nu unei asemenea cereri.

²⁴D. Chirica, Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare ca formă autonomă de contract

Hotararea judecatoreasca de admitere a actiunii in executarea unui antecontract este constitutiva de drepturi, intrucat suplineste consimtamantul uneia dintre partile antecontractului si are ca efect transformarea obligatiei de a face intr-o obligatie de a da, ea insasi constituind titlu de proprietate asemenea celui pe care partile si l-ar fi constituit prezentandu-se la notarul public.

Totusi se considera ca ori de cate ori suplineste vointa unei parti la incheierea unui contract, hotararea judecatoreasca este doar un element al acestui mecanism, nereprezentand prin ea insasi un mod de dobandire a proprietatii²⁵.

Cu privire la antecontractele de vanzare-cumparare ce au ca obiect derivat un teren cu sau fara constructii

Dupa examinarea temeiului juridic al executarii silite directe atipice in cadrul unui antecontract de vanzare-cumparare in general bazat pe art. 1073, 1077 si 970, alin.2, vom trece la analiza textului de lege care prevede expres aceasta competenta a instantelor cu privire la antecontractele de vanzare-cumparare ce au ca obiect derivat un teren cu sau fara constructii, ramanand ca pentru celelalte antecontracte sa se aplice solutia de principiu argumentata mai sus.

Dupa cum ne exprimam la inceputul acestei lucrari, legislatia actuala in vigoare in ceea ce priveste circulatia juridica a terenurilor este reprezentata de Titlul X din Legea 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si alte masuri adiacente. Potrivit art. 2 alin 1 din acest act normativ, terenurile, indiferent de destinatie si intinderea lor pot fi instrainate si dobandite prin acte juridice intre vii numai daca un asemenea act se incheie in forma autentica, sub sanctiunea nulitatii absolute. Textul instituie o exceptie de la principiul consensualismului, care, potrivit Codului civil reprezinta regula in materia incheierii conventiilor. Legiuitorul a mers mai departe si a instituit aceasta formalitate si in cazul constituirii unui drept real asupra unui teren. Forma autentica pe care trebuie sa o respecte orice act de instrainare intre vii a terenurilor ori de grevare cu un drept real principal, dezmembramant al dreptului de proprietate, este o conditie intrinseca de validitate, fiind prevazuta de lege ca o forma de manifestare a acordului de vointa. Totusi, in virtutea principiului conversiunii actului juridic nul intr-un act juridic ale carui conditii de validitate sunt indeplinite, contractul de instrainare intre vii, exceptand contractul de donatie, incheiat fara respectarea formei autentice, produce efecte ca promisiune bilaterala de instrainare. Solutia este confirmata de posibilitatea prevazuta in art 5, alin. 2 din acelasi act normativ, si anume ca in situatia in care dupa incheierea unui antecontract cu privire la un teren, cu sau fara constructii, una dintre parti refuza ulterior sa incheie contractul, partea care si-a indeplinit obligatiile poate sesiza instanta competenta care poate pronunta o hotarare care sa tina loc de contract. In aceste conditii si avand in vedere raportul de lege generala-lege speciala dintre Codul civil (in cadrul caruia gasim temeiul juridic pentru suplinirea de consimtamant de catre instanta) si Titlul X din Legea 247/2005, rezulta ca temeiul de drept in sustinerea si solutionarea unor astfel de actiuni nu poate fi altul decat art 5, alin.2 din actul normativ mentionat, insa numai cu privire la executarea obligatiei asumata prin antecontract, in sensul de a incheia in viitor actul autentic de vanzare-cumparare avand ca obiect derivat un teren cu sau fara constructii. Se observa ca, spre deosebire de art 12 din fostul Decret 144/1958 care consacra aceeaasi solutie, art.5, alin 2 nu precizeaza forma pe care trebuie sa o imbrace antecontractul. Insa apreciem ca acesta ar trebui sa imbrace forma scrisa ad probationem, in conditiile art. 1176-1179 C. civ., in lipsa unui in scris

²⁵ Valeriu Stoica, Drept civil.Drepturile reale principale, C.H. Beck, 2009

fiind imposibil de dovedit clauzele conventiei. Astfel ca doctrina si jurisprudenta²⁶ au impus ca o conditie a admisibilitatii actiunii un in scris sub semnatura privata, neadmitandu-se nici chiar inceputul de dovada scrisa sau alt mijloc de proba, exceptand cazul de forta majora prevazut de art. 1198 pct 4 C.civ.

De asemenea, s-a considerat ca de lege ferenda, este preferabil ca textul art 5, alin.2 sa fie mai explicit, in sensul inserarii obligativitatii ca antecontractul sa fie incheiat in forma scrisa ad probationem si cu inserarea obligatorie a unor clauze precum pretul, predarea bunului, modalitati de plata sau elemente de indentificare al imobilului instrainat.

CONCLUZII. Fara a avea pretentia de a fi atins toate aspectele indelung discutate al problemei executarii silite directe atipice in cadrul antecontractelor de vanzare-cumparare si avand in vedere actele normative recent adoptate precum si cele in curs de adoptare -Noul Cod civil, consideram, in continuare, problema a fi una de actualitate, asupra careia ar trebui sa se intervina in sensul clarificarii si al unificarii punctelor de vedere ce au fost formulate in acesta materie.

BIBLIOGRAFIE:

- Francisc Deak, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Ed. a IV-a actualizata de Lucian Mihai si Romeo Popescu
- Constantin Statescu, Corneliu Barsan, Drept civil. Teoria generala a obligatiilor, Ed. a IX-a
- Dictionar de drept civil de la A la Z, editura Hamangiu
- C. Hamangiu, I. Rosseti-Balanescu, Al. Baicoianu, Tratat de drept civil roman
- Dan Chirica, Tratat de drept civil. Contracte speciale
- Liviu Pop, Tratat de drept civil. Obligatiile. Volumul II. Contractul
- Valeriu Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale
- M. B. Cantacuzino, Elementele Dreptului civil
- D. Chirica, "Conditii de validitate si efectele promisiunii sinalagmatice de vanzare-cumparare," Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Iurisprudentia" nr.2/2001
- Ion Lula, Dumitru Hantea, Discutii cu privire la promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare
- I Stoenescu, S. Zilberstein, Tratat de drept procesual civil
- Valeriu Stoica, Flavius Antonius Baias, Executarea silita a antecontractelor de instrainare a imobilelor in conditiile abrogarii art. 12 din Decretul 144/1958, Dreptul nr.3 /1992
- D. Chirica, Formarea contractului de vanzare-cumparare, R.D.C., n. 10/1999
- D. Chirica, Promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare ca forma autonoma de contract
- E. Chelaru, Circulatia juridica a terenurilor
- D. M. Fruth-Oprisan, Executarea in natura a obligatiei de a face, R.R.D. nr.8/1986
- B. Dumitrache, Probleme privind executarea silita in natura a obligatiei de a face, Analele Universitatii Bucuresti-Seria Drept
- E. Safta-Romano, Regimul juridic al antecontractelor privind instrainarile imobiliare subsecvent abrogarii D 144/1958,
- B. Dumitrache, Obligatiile promitentului-vanzator si executarea lor silita, Dreptul nr.3/1995, p.25-36 Dreptul nr. 9/1993

²⁶ G. Vidican, Despre temeiul juridic al actiunilor avand ca obiect executarea silita a antecontractului de vanzare-cumparare privind imobile terenuri, Curierul Judiciar, nr.6/2007