

ROMÂNIA



CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII

SECȚIA PENTRU JUDECĂTORI

HOTĂRÂREA nr. 239

din 20 februarie 2017

Prin Raportul nr. 4160/IJ/2252/DIJ/201626992/SI/2016 Inspecția Judiciară a înaintat Secției pentru judecători rezultatul verificărilor efectuate privind practica instanțelor de judecată având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act de vânzare – cumpărare.

Analizând Raportul Inspecției Judiciare și înscrisurile atașate, Secția pentru judecători a Consiliului Superior al Magistraturii reține următoarele:

Obiectivele controlului, desfășurat în perioada 26 septembrie 2016 - 21 octombrie 2016, au avut în vedere perioada 1 ianuarie 2015 la zi, controlul fiind efectuat pe baza datelor comunicate de către conducerile judiciare ale instanțelor, coroborate cu informațiile din baza de date Ecris, precum și a relațiilor suplimentare solicitate, date din Statis, relații de la Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

Din datele statistice rezultă că numărul de cauze cu obiectul specificat este mai mare la nivelul judecătoriilor, număr care descrește spre tribunale și, cu mult mai mult, spre curți, explicația principală fiind dată de competența materială care, de regulă, se împarte, la judecata în fond, între tribunale și, mai ales, judecătorii, în funcție de valoarea bunului.

La nivelul Înaltei Curți de Casație și Justiție, au fost înregistrate un număr de 23 de cauze, dintre care au fost soluționate 16; din restul de 7, un număr de 6 cauze sunt pe rol, iar o cauză este suspendată.

Astfel, la nivelul curților de apel, au fost înregistrate în perioada de referință un număr de 168 de cauze, unele instanțe neavând nicio cauză cu acest obiect, cum este Curtea de Apel Ploiești sau Curtea de Apel Galați, sau având un număr redus, între 2, ca la Curtea de Apel Târgu-Mureș și 17, la Curtea de Apel Cluj.

La Curtea de Apel București au fost înregistrate 67 de cauze, adică peste o treime dintre cauzele de la nivelul curților de apel.

La nivelul tribunalelor, se înregistrează un număr mai mare de cauze cu acest obiect, în număr de 2.744 de cauze.

Din datele comunicate de către instanțe rezultă că numărul total al cauzelor înregistrate în perioada 1 ianuarie 2015-1 septembrie 2016, la nivelul tuturor celor 176 de judecătorii din întregul sistem judiciar, este de 16.185.

Un alt aspect rezultat din verificările efectuate de către Inspekția Judiciară privește termenul de redactare a hotărârilor.

S-a constatat, prin verificarea datelor transmise și prin sondaj, că, de regulă, hotărârile pronunțate în această materie sunt redactate în termen, de multe ori la scurt timp de la pronunțare sau cu o întârziere redusă.

În ceea ce privește procentul de atacabilitate al hotărârilor, s-a constatat că regula este aceea că acest gen de cauze nu sunt atacate la instanțele superioare.

Procentul de atacabilitate privește în special raportul dintre cauzele judecate în primă instanță de către judecătorii și numărul căilor de atac la tribunale.

Astfel, celor 16.185 de cauze soluționate în perioada respectivă le corespund circa 2650 de cauze pe rol (sunt foarte puține cauze judecate în primă instanță la tribunal, în jur de 100 cel mult), care sunt în stadiul procesual al apelului/recursului, ceea ce reprezintă, un procent de atacabilitate de 16,37%, ceea ce depășește totuși media de la nivelul judecătoriilor, calculată de către Consiliul Superior al Magistraturii, pentru anul 2015, în Raportul privind starea justiției pe 2015, ca un element de referință mai recent și destul de cuprinzător, medie care este de 11% (față de 9% pe 2014).

Hotărârile de la nivelul curților de apel sunt în general irevocabile, deci nu pot fi atacate, procentul de atacabilitate fiind redus.

Din comunicarea datelor și informațiilor solicitate instanțelor, cât și, în special, din analiza prin sondaj a cauzelor din sistemul electronic Ecris și prin trimiterea unor relații suplimentare, punctuale, a reieșit că există anumite situații care reprezintă elementele unei practici judiciare neunitare.

O primă categorie dintre acestea se referă la situații care au fost analizate prin intermediul recursurilor în interesul legii, a hotărârilor pronunțate de către Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în materie civilă la nivelul instanței supreme sau chiar prin intermediul deciziilor la nivelul Curții Constituționale a României, instanțele respectând în general aceste decizii prin însușirea punctului de vedere al instanțelor respective. Este cazul în special al cauzelor în care au fost invocat excepții de neconstituționalitate, iar acestea au fost respinse de către Curtea Constituțională a României.

A doua categorie se referă la acele împrejurări care au constituit la nivelul instanțelor judecătorești obiect de dezbatere, iar instanțele s-au raliat în general punctelor de vedere majoritare adoptate.

Verificările efectuate de către Inspekția Judiciară și datele comunicate au relevat că, deși la nivelul unei curți de apel, nu există practică neunitară în rândul instanțelor din circumscripție, există practică neunitară în raport cu instanțele judecătorești din raza de competență a altei curți de apel.

Astfel, au fost identificate și semnalate practici neunitare cu privire la următoarele probleme de drept: competența instanțelor judecătorești; conținutul cererii de chemare în judecată și înscrisurile depuse; timbrajul cererilor; forma antecontractului de vânzare-cumpărare; prescripția; modalitatea de administrare a probatoriului, în special cu privire la solicitarea relațiilor de la cadastru, fisc sau asociații de proprietari; avizele solicitate de la diferite instituții în cazul vânzării terenurilor din extravilan, de la Ministerul Culturii, Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau de la primării; dreptul de preempțiune în cazul terenurilor cu vegetație forestieră, dacă nu sunt cuprinse în amenajări silvice, al siturilor arheologice clasate, al terenurilor agricole

în extravilan care fac obiectul înstrăinării prin vânzare-cumpărare; vânzarea bunurilor în cazul societăților în faliment; posibilitatea de a încheia un acord de mediere sau tranzacție; capacitatea procesuală de folosință și transmiterea calității procesuale în timpul procesului; comunicarea hotărârilor și a documentației aferente către instituțiile care trebuie să le înregistreze (organe fiscale, cadastru).

A. Competența soluționării cererii de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare este determinată de calificarea dată acestei acțiuni, care este o formă specială a executării silite în natură a obligației de a face, respectiv aceea de a încheia contractul de vânzare cumpărare în formă autentică, putând fi calificată ca o acțiune în realizare, urmărindu-se de către reclamant respectarea dreptului său la încheierea contractului sau, dacă acest lucru nu mai este posibil, obținerea despăgubirilor.

Competența materială a instanțelor judecătorești aparține, după cum cererea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare este o cerere evaluabilă în bani, pentru cererile în valoare de până la 200.000 lei inclusiv, caz în care devin aplicabile dispozițiile art. 94 pct. 1 lit. j din Codul de procedură civilă, judecătorești, iar, pentru cererile cu valoare de peste 200.000 lei, competența de soluționare a cauzei în primă instanță va reveni tribunalului, ca instanță de drept comun.

În ceea ce privește modul de stabilire a valorii obiectului antecontractului, în practica judiciară, s-a considerat că, în conformitate cu prevederile art.104 din Codul de procedură civilă, în cazul cererilor în materie imobiliară, în legătură cu pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, fiind o cerere personală imobiliară, valoarea lor se determină în funcție de valoarea impozabilă, iar nu de valorile practicate în grilele notariale.

În alte cazuri, instanța a analizat competența materială raportat la prețul imobilului indicat în antecontractul de vânzare-cumpărare, fiind avute în vedere prevederile art. 194 lit. c) din Codul de procedură civilă.

După intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă, conform art. 113 alin. 1 pct. 3 din Noul Codul de procedură civilă este reglementată competența teritorială alternativă, astfel încât competența pentru executarea unui contract revine, pe lângă

instanța de la domiciliul pârâtului (art. 107 Noul Cod de procedură civilă), și instanței locului prevăzut în contract pentru executarea, fie și în parte, a obligației.

Competența teritorială a soluționării cererii revine instanței de la domiciliul (sediul) pârâtului ori instanței locului prevăzut în contract pentru executarea, fie și în parte, a obligației, instanțe deopotrivă competente, reclamantul fiind cel care are alegerea între acestea.

În situația în care părțile nu au prevăzut în antecontract un loc pentru executarea obligației, instanța competentă rămâne doar cea de la domiciliul sau sediul pârâtului.

A. Conținutul cererii de chemare în judecată și înscrisurile depuse. Procedura regularizării cererii de chemare în judecată reglementată de art. 200 Noul Cod de procedură civilă, etapă prealabilă fixării primului termen de judecată, presupune verificarea de către completul căruia i s-a repartizat cauza, a îndeplinirii cerințelor legale privind conținutul și timbrarea cererii introductive.

Când cererea nu îndeplinește cerințele legale, reclamantului i se vor comunica în scris lipsurile. În cazul neîndeplinirii acestor lipsuri în termen de 10 zile, instanța, prin încheiere dată în camera de consiliu, va dispune anularea cererii de chemare în judecată.

Pornind de la conținutul cererii de chemare în judecată, astfel cum acesta este prevăzut de art. 194 Noul Cod de procedură civilă, raportat la cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare cumpărare, se reține:

- În ceea ce privește datele de identificare ale promitentului-vânzător, ce ar urma să aibă calitatea de pârât în cauză, este de menționat situația în care acesta este decedat.

În situația în care pârâtul este decedat la data introducerii acțiunii, în conformitate cu art. 204 alin.1 Cod procedură civilă, reclamantul are posibilitatea ca, până cel mai târziu la primul termen de judecată, la care a fost legal citat, să modifice cererea de chemare în judecată cu privire la partea chemată în judecată, indicând pe moștenitorii pârâtului inițial.

- În legătură cu indicarea obiectului cererii și valoarea lui, majoritatea instanțelor verificate au apreciat că, în situația în care obiectul promisiunii este un imobil, în acord cu prevederile art.104 Noul Cod de procedură civilă, este necesar a se depune certificatul

privind valoarea impozabilă. Această interpretare este în acord și cu art. 3 alin. (2) lit. c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru.

Astfel, în absența certificatului cu valoarea de impunere, unele instanțe au anulat cererea de chemare în judecată (Judecătoria Cluj-Napoca).

- Referitor la indicarea motivelor și arătarea dovezilor pe care se sprijină cererea, o situație specială s-a constatat în situația în care obiectul antecontractelor a fost un teren extravilan, pentru care Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, condiționează vânzarea de existența respectării dreptului de preempțiune, potrivit art. 4 și de obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 din lege. S-a constatat că, în unele cazuri, în procedura de regularizare nu s-a pus în vedere reclamantului să depună înscrisuri care dovedesc îndeplinirea acestor condiții, dar aceste avize, respectiv înscrisuri privind respectarea dreptului de preempțiune, nu au fost depuse nici pe parcursul judecății cauzei.

Au fost și situații în care, în procedura regularizării, instanța a pus în vedere reclamantului să facă dovada, prin înscrisuri, a îndeplinirii condițiilor referitoare la respectarea condițiilor menționate, dispunând anularea cererii în situația în care aceste înscrisuri nu au fost depuse.

C. Timbrarea acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

În cazuistica instanțelor, au fost identificate aspecte de practică neunitară vizând modul de stabilire a taxei judiciare de timbru datorat pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Au fost menționate situații în care a fost avut în vedere prețul stipulat de părți în convenția de vânzare, altele în care taxa de timbru a fost stabilită de instanța de judecată în funcție de valorile cuprinse în tabelele notarilor publici și alte situații în care a fost avută în vedere valoarea impozabilă rezultată din certificatul de atestare fiscală.

D. Forma antecontractului de vânzare-cumpărare. Dat fiind că antecontractul de vânzare-cumpărare reprezintă o promisiune de a vinde, un acord de voință ce precedă încheierea unei vânzări în forma autentică, acesta trebuie să cuprindă toate condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare-cumpărare.

După intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, unele instanțe au apreciat că ori de câte ori se solicită aplicarea art. 1279 Cod civil, care impune îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate ale contractului promis, acțiunea în pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract de vânzare pentru imobile supuse înscrierii în cartea funciară, nu poate fi admisă decât dacă și antecontractul a fost încheiat în formă autentică.

Dimpotrivă, alte instanțe au apreciat că nu este necesară forma înscrisului autentic al promisiunii de a încheia contractul de vânzare cumpărare a unui imobil, fiind aplicabilă regula generală a consensualismului.

- Formalitatea multiplului exemplar. În unele situații, instanțele au apreciat că, potrivit dispozițiilor art. 1179 din vechiul Cod civil (incidente la momentul întocmirii înscrisului sub semnătură privată) fiind vorba despre un înscris sub semnătură privată, era obligatorie îndeplinirea formalității dublului exemplar, în vederea dovedirii convenției încheiate între părți.

În ceea ce privește forma antecontractului de vânzare-cumpărare, atunci când are ca obiect un bun imobil, în practica judiciară au fost exprimate două puncte de vedere: unul potrivit căruia antecontractul trebuie să îndeplinească toate condițiile de valabilitate prevăzute de lege pentru contractul de vânzare- cumpărare de imobile, inclusiv forma autentică și celălalt, potrivit căruia nu este necesară forma autentică.

S-a exprimat în practica instanțelor judecătorești opinia că necesitatea îndeplinirii condițiilor de validitate (fond și formă) nu este o exigență generală pentru încheierea promisiunii de vânzare și/sau cumpărare, ci se face exclusiv acolo unde legea recunoaște dreptul creditorului de a obține o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Un antecontract încheiat sub forma unui înscris sub semnătură privată rămâne valabil, însă, dacă se urmărește obținerea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare cumpărare, este necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică.

Un alt punct de vedere exprimat în practică a fost cel în care a luat în considerare că înscrisul sub semnătură privată, denumit „chitanță”, are natura juridică a unui antecontract de vânzare-cumpărare, natură rezultată din aplicarea principiului conversiunii actului juridic întrucât acesta, nefiind încheiat în formă autentică, nu avea aptitudinea de a transmite drepturi reale asupra unui bun imobil.

Instanța a constatat, pe cale incidentală, că înscrisul denumit „chitanță” încheiat între părți este valabil încheiat și pot fi analizate în drept efectele juridice pe care acesta este apt a le produce.

Or, înscrisul sub semnătură privată, constatator al acordului de voință cu privire la înstrăinarea terenului, trebuie să îndeplinească toate condițiile de validitate necesare transferului dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător, cu excepția formei solemne cerute de lege ad validitatem, pe care instanța de judecată este chemată să o suplinească.

E. Prescripția dreptului material la acțiune. În practica instanțelor judecătorești au fost identificate mai multe aspecte referitoare la problema prescripției dreptului material la acțiune.

Din verificările efectuate de către Inspecția Judiciară a rezultat că acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic sunt acțiuni personale, fiind prescriptibile, conform termenului general de prescripție prevăzut de dispozițiile art. 3 alin. (1) din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă, art. 1669 alin. (2) din Noul Cod de procedură civilă și art. 201 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, potrivit cărora prescripțiile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a Codului civil sunt și rămân supuse dispozițiilor legale care le-au instituit. În același sens pot fi avute în vedere și dispozițiile art. 6 alin 4 din Noul cod civil conform cărora prescripțiile extinctive începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit.

Pentru antecontractele încheiate sub imperiul vechiului Cod civil, majoritatea instanțelor au apreciat că sunt aplicabile dispozițiile art. 3 din Decretul nr. 167/1958

privitor la prescripția extinctivă, potrivit căruia termenul general de prescripție este de 3 ani, excepția putând fi invocată și de către instanță din oficiu.

Totodată, instanțele în marea lor majoritate au apreciat că prescripția extinctivă nu curge atâta timp cât promitenții-vânzători au predat posesia bunului imobil imediat după încheierea antecontractului/promisiunii de vânzare- cumpărare, promitentul-cumpărător fiind de la acea dată în posesia acestuia.

În ceea ce privește antecontractele/promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod civil, potrivit art. 1669 alin. 2 din acest act normativ, în cazul acțiunilor care au ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic, „dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat”.

Referitor la persoanele care pot invoca prescripția, există reglementări diferite de cele anterioare. Astfel, potrivit art. 2512 alin. (1) din Noul Cod civil, prescripția poate fi opusă numai de cel în folosul căruia curge, iar potrivit alin. 2 organul de jurisdicție competent nu poate aplica prescripția din oficiu.

În ceea ce privește momentul până la care poate fi invocată excepția procesuală de fond, art. 2513 din Noul Cod civil prevede că prescripția poate fi opusă numai în primă instanță, prin întâmpinare sau, în lipsa invocării, cel mai târziu la primul termen de judecată la care părțile sunt legal citate.

Potrivit dispozițiilor art. 2537 punctul 1 din noul Cod civil, „prescripția se întrerupe printr-un act voluntar de executare sau prin recunoașterea, în orice mod, a dreptului a cărui acțiune se prescrie, făcută de cel în folosul căruia curge prescripția.”

În practica instanțelor cea mai frecventă cauză de întrerupere a termenului de prescripție o reprezintă împrejurarea predării posesiei bunului ce face obiectul promisiunii de către promitentul- vânzător către promitentul-cumpărător, această împrejurare fiind apreciată în practica judecătorească drept o recunoaștere a dreptului de a cere instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

F. Aspecte privind administrarea probatoriului specific; solicitarea relațiilor de la cadastru, fisc sau asociații de proprietari:

- Calitatea de proprietar exclusiv al promitentului-vânzător. O cerință ce trebuie dovedită în cadrul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri ce ține loc de act autentic este calitatea de proprietar exclusiv al promitentului-vânzător.

Din mențiunile cărții funciare sau din actele depuse la dosarul cauzei, instanța trebuie să fie în măsură să observe dacă și în ce măsură promitentul- vânzător era singura proprietară a imobilului obiect al antecontractului și în baza cărui titlu.

În acest sens, s-a constatat că unele instanțe au făcut referire în mod expres la Decizia nr. 12/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție și au respins acțiunea în situația în care promitentul-vânzător nu era proprietar exclusiv al bunului ce forma obiectul antecontractului (Tribunalul Arad).

- Dovada dreptului de proprietate. Pentru dovada acestui drept s-a apreciat că este necesar actul de proprietate, extrasul de carte funciară sau dovada din registrul de înscripțiuni și transcripțiuni, procesul-verbal de adjudecare la licitație, conform art. 120 alin. 2 din Legea nr. 85/2014.

În practica instanțelor judecătorești au fost identificate și situații în care acțiunile au fost admise numai în baza adeverințelor de proprietar emise de comisiile locale.

- Înscrierea imobilului în cartea funciară. S-a apreciat, într-o opinie, că nu este necesar ca imobilul să fie înscris în cartea funciar (Judecătoria Sânnicolau Mare).

Alte instanțe au respins acțiunea dacă nu s-a făcut dovada înscrierii dreptului de proprietate al promitentului-vânzător în cartea funciară apreciind că se poate ajunge, în situația în care anterior pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic pârâțul a înstrăinat prin act autentic altei persoane imobilul neînscris în carte funciară, la pronunțarea unei hotărâri fără ca imobilul să se mai afle în patrimoniul pârâțului și astfel la o expropriere a terțului dobânditor prin act autentic, terț care se afla în imposibilitatea atacării hotărârii, nefiind parte în litigiu, fiind afectată astfel securitatea raporturilor juridice civile.

- Unele condiții de admisibilitate în situația terenurilor agricole din extravilan. Articolul 5 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate

publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede, ca o condiție de admisibilitate, ca imobilul ce face obiectul antecontractului să fie înscris în cartea funciară și la rolul fiscal.

În aplicarea acestui text legal, s-au conturat mai multe opinii de soluționare a cauzelor în care antecontractul de vânzare-cumpărare este încheiat anterior intrării în vigoare a legii precizate și acțiunea este promovată ulterior intrării în vigoare a acestei legi.

Într-o primă opinie, s-a apreciat că în ipoteza în care la înregistrarea acțiunii nu există depusă dovada înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară a promitentului-vânzător, acțiunea se impune a fi respinsă pe cale de excepție, ca inadmisibilă.

Așadar, o condiție esențială pentru admisibilitatea unei acțiuni în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, o reprezintă înscrierea prealabilă a imobilului în cartea funciară.

Într-o a doua opinie, s-a apreciat că soluția ce se impune este cea de respingere a acestor acțiuni ca fiind neîntemeiate, deoarece înscrierea imobilului în cartea funciară este doar una dintre condițiile de admisibilitate a acțiunii, condiție ce se impune a fi analizată concomitent cu îndeplinirea celorlalte condiții impuse de lege pentru admiterea unei atare acțiuni.

În a treia opinie, s-a considerat că textul de lege anterior enunțat nu vizează terenurile extravilane din Transilvania, zonă în care există deschise cărțile funciare, toate imobilele fiind regăsite ca înscrise în cartea funciară printr-un memoriu tehnic întocmit ca anexă doveditoare la acțiunea introductivă.

Într-o a patra opinie, s-a apreciat că, în atare cazuri, în baza rolului activ, instanța trebuie să pună în discuția părților, la primul termen la care procedura de citare este legal îndeplinită, necesitatea completării acțiunii cu capete de cerere ce au ca finalitate înscrierea dreptului de proprietate al promitentului-cumpărător.

- Dovada refuzului pârâtului de a se prezenta la notariat. În ceea ce privește refuzul pârâtului de a încheia contractul în formă autentică, este necesar ca în cuprinsul acțiunii să fie indicate argumentele și dovezile din care rezultă refuzul pârâtului.

În lipsa dovedirii refuzului, s-a apreciat, de alte instanțe, că reclamantul săvârșește un abuz de drept, urmărind eludarea dispozițiilor legale și a taxelor notariale aferente, incidente în situația încheierii în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a unui imobil.

Dimpotrivă, în alte situații (la Judecătoria Pașcani) reclamantul a susținut doar prin cererea de chemare în judecată existența refuzului, iar pârâtul, citat la termenul de judecată, a declarat că este de acord cu admiterea acțiunii.

- Verificarea condițiilor contractului. În raport de dispozițiile art. 1279 alin. 1 Cod civil, la pronunțarea hotărârii care ține loc de act de vânzare, instanța va verifica existența elementelor esențiale ale vânzării, elemente care trebuie să se regăsească chiar în cuprinsul antecontractului; în caz contrar, acesta fiind considerat ca fiind o simplă convenție încheiată în vederea continuării negocierilor art. 1279 alin.4 Cod civil.

În practica judiciară, au existat spețe în care instanțele nu au verificat aceste aspecte, în special prețul, deși s-au constatat situații care ar fi necesitat a fi analizate cel puțin din perspectiva unui preț stipulat în antecontract ca fiind vădit derizoriu, mai ales în situația încheierilor antecontractelor cu multe zeci de ani în urmă, dat fiind că, între timp, au intervenit numeroase fenomene de natură economică sau financiar-monetară (trecerea la un sistem economic deschis, inflație, denominarea monedei, modificarea puterii de cumpărare etc.).

- Executarea efectivă a obligației de a plăti prețul. În ceea ce privește semnificația sintagmei „la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații“, prevăzută deopotrivă de art. 5 alin. (2) din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, Titlul al XI-lea (în prezent abrogat, dar aplicabil promisiunilor de contract încheiate cât timp a fost în vigoare) și de art. 1279 alin. (3) Cod civil, în opinia majoritară, s-a apreciat că acest text se referă la obligațiile stabilite prin antecontract, iar nu prin contractul ce urmează a fi încheiat.

Astfel, s-a apreciat de unele instanțe că acțiunea de consemnare prealabilă a prețului vânzării nu poate fi o condiție pentru admiterea cererii.

Cu toate acestea, în cele mai multe din situații, instanțele apreciază că plata prețului stipulat în convenția părților reprezintă dovada îndeplinirii condiției mai sus-menționate.

- Cu privire la necesitatea efectuării unei expertize. Referitor la modul de probare al acțiunii de referință, opinia majoritară exprimată, mai ales în situația în care imobilele nu sunt înscrise în cartea funciară, a fost în sensul obligativității efectuării expertizei topo cadastrale sau după caz a expertizei în construcții, existând însă și situații în care instanța a pronunțat o soluție fără a efectua o expertiză (Judecătoria Iași, Judecătoria Sânnicolau Mare).

- Îndeplinirea obligațiilor fiscale. Articolul 159 alin. 5 din Codul de procedură fiscală instituie o condiție legală - lipsa de obligații fiscale către bugetul local - în lipsa căreia instanța nu poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

G. Avizele solicitate în cazul vânzării terenurilor din extravilan de la diferite instituții, Ministerul Culturii, Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau de la primării.

Pentru terenurile situate în extravilan, se reține că s-ar impune a fi analizată de fiecare dată incidența dispozițiilor art. 5 din Legea nr. 17/2014, text legal care, din perspectiva art. 20 din același act normativ (astfel cum acesta a fost configurat ca urmare a Deciziei nr. 755/2014 a Curții Constituționale) se aplică tuturor antecontractelor, indiferent că sunt anterioare sau ulterioare intrării în vigoare a acestui act normativ, că sunt încheiate în forma unui înscris sub semnătură privată sau în formă autentică.

H. Dreptul de preempțiune în cazul terenurilor cu vegetație forestieră, dacă nu sunt cuprinse în amenajări silvice, al siturilor arheologice clasate, al terenurilor agricole în extravilan care fac obiectul înstrăinării prin vânzare-cumpărare.

Legiuitorul a prevăzut expres că în cazul înstrăinării terenurilor agricole situate în extravilan, prin vânzare este necesar să fie respectate nu numai condițiile de fond și de

formă precizate în Codul civil, dar și respectarea unei proceduri administrative prealabile privind stabilirea dreptului de preempțiune subiectelor de drept enumerate limitativ de legea specială.

Respectarea acestei proceduri administrative, în cazul terenurilor agricole extravilane, se impune atât în cazul vânzării de drept comun, dar și în cazul modalității vânzării prin încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare, când contractul de vânzare-cumpărare se încheie fie la notariat, fie ca urmare a promovării unei acțiuni la instanțele de judecată pentru a pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de contract.

I. Vânzarea bunurilor în cazul societăților în faliment. În situația în care nu sunt efectuate verificări în timpul soluționării acestui gen de cauze sau în cazul în care o societate se află în insolvență, există riscul să fie pronunțate hotărâri judecătorești în dauna intereselor creditorilor. Din verificările efectuate a rezultat că nu au fost identificate hotărâri judecătorești cu această situație.

J. Acordul de mediere, tranzacția având ca obiect vânzarea-cumpărarea și caracterul ne/contencios al litigiului.

Cererile cu obiectul menționat au fost apreciate de către instanțele de judecată ca având caracter contencios, hotărârile având efect constitutiv de drepturi și fiind comunicate, în cazul admiterii cererii, organului fiscal teritorial și oficiului de cadastru și publicitate imobiliară, conform art. 77¹ Cod fiscal și art. 35 alin. 5 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată.

În alte situații, instanțele de judecată au procedat la consfințirea tranzacției părților fără analiza expusă în precedent, iar în unele cazuri s-a constatat că tranzacția a purtat și asupra masei succesoriale și a vocației succesoriale.

K. Capacitatea procesuală de folosință și transmiterea calității procesuale în timpul procesului.

În legătură cu problemele ridicate în practica judiciară referitoare la dovada calității de moștenitor sau la persoana care are calitate procesuală, în cazul în care la momentul promovării acțiunii, promitentul-vânzător era decedat, instanțele au avut mai multe interpretări.

Într-o interpretare, instanțele au considerat că, pentru a dobândi calitatea de moștenitor și a avea calitatea procesuală pasivă, în privința pârâtului este suficient a se face dovada că este succesibil, fiind depuse doar copii ale actelor de stare civilă, în unele situații nefiind administrate probe vizând acceptarea, chiar tacită a moștenirii.

În practica judiciară, s-a constatat că, în cele mai multe cazuri, de pe urma unei persoane decedate, alături de soțul supraviețuitor, rămân mai mulți descendenți - copii sau nepoți de copii decedați ori nedemni, care vin la moștenire prin reprezentare.

În activitatea unor instanțe au fost identificate situații în care s-ar fi impus a fi analizate efectele cererii pe baza căreia poate începe procedura succesorală notarială în raport cu valențele și caracteristicile specifice certificatului de moștenitor – ca act final al acestei proceduri.

L. Comunicarea hotărârilor și a documentației aferente către instituțiile care trebuie să le înregistreze (organe fiscale, cadastru etc.).

Unele instanțe au omis comunicările către Biroul de carte funciară sau cele necesare pentru fiscalizare (Judecătoria Iași, Tribunalul Vaslui)

În alte situații, instanțele au admis acțiunea în privința unor terenuri neîntabulate în cartea funciară, astfel că nu s-a mai făcut aplicarea art. 54 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității și nici aplicarea art. 77 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal.

Relevant sub aspectul îndeplinirii acestei obligații de comunicare a hotărârii instituțiilor anterior menționate, din verificările efectuate de către Inspekția Judiciară a rezultat că unele instanțe menționează expres în dispozitiv faptul că hotărârea se comunică la data rămânerii definitive, iar alte instanțe, deși nu fac această mențiune, emit ulterior rămânerii definitive a hotărârii, adrese către Biroului de carte funciară și organul fiscal competent.

Din verificările efectuate de către Inspekția Judiciară s-a reținut că președintele Curții de Apel Timișoara a emis Decizia nr. 38/26.04.2016 privind procedura unitară de evidențiere în registru și de comunicare din oficiu, a hotărârilor judecătorești către notariatele publice, cărțile funciare, registrul comerțului, registrul de stare civilă, alte registre precum și către autoritățile și instituțiile statului, fiind gestionate, la

compartimentul arhivă, comunicările din oficiu în care se înscriu mențiunile privind comunicarea din oficiu la organul fiscal competent a hotărârii care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

La Tribunalul Vrancea, au avut loc dezbateri profesionale referitoare la conținutul hotărârii, fiind propuse modele privind modul de redactare a dispozitivelor în situația antecontractelor de vânzare-cumpărare, în scopul de a unifica diferitele practici referitoare la elementele pe care trebuie să le cuprindă acestea, pentru a fi puse în aplicare și pentru a fi înregistrate mai facil la organele competente.

La Judecătoria Bicăz, a fost implementată o practică administrativă ce poate constitui bună practică în materie și pentru restul instanțelor.

Astfel, pentru cauzele aflate procedura de regularizare a cererii de chemare în judecată a fost realizată o „fișă-tip” ca un algoritm, în care sunt menționate, pe categorii, condițiile pe care trebuie să le îndeplinească cererea de chemare în judecată, respectiv, în mod punctual, incremental, cele prevăzute de art. 194 din Codul de procedură civilă, dar și înscrisurile care, potrivit prevederilor Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sau art. 57 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbre, trebuie depuse de către reclamant în dovedirea cererii de chemare în judecată.

Așa cum a rezultat din verificările efectuate de către Inspekția Judiciară, în legătură cu modul de soluționare a acestui gen de cauze, au fost identificate mai multe categorii de vulnerabilități, începând de la cele de natură legislativă până la cele de natură jurisdicțională, respectiv:

În ceea ce privește competența instanțelor judecătorești, în practică, competența teritorială s-a stabilit în funcție de domiciliul pârâtului sau în funcție de situarea imobilului în raza de competență a instanței. În aceste cazuri, instanța a procedat la instrumentarea cauzelor pe fond atunci când necompetența teritorială nu a fost invocată

și când cel puțin domiciliul părților s-a situat pe raza de competență teritorială a instanței, sau, chiar dacă părțile nu domiciliau în raza teritorială a instanței, imobilul înstrăinat s-a aflat pe raza acestei instanțe.

S-a considerat astfel că locul executării contractului este acela în care se găsește imobilul, acesta fiind locul în care este „predat” bunul.

În condițiile în care competența teritorială este alternativă, iar practica neunitară, există posibilitatea ca justițiabilii să aleagă anumite instanțe, în funcție de practica mai permisivă a acestora, sub aspectul verificării condițiilor de admisibilitate, lucru întrezărit chiar din datele comunicate de către instanțe.

Se apreciază că, pentru a evita situații de acest gen, ar fi indicat ca dispozițiile legale referitoare la antecontracte, dacă privesc imobile, să atragă o competență teritorială exclusivă, adică instanța de la locul situării imobilului, ceea ce ar înlesni de asemenea și administrarea probatoriului; de altfel, situația nu ar diferi cu aproape nimic față de acțiunile reale imobiliare, dat fiind că, în practică, instanțele nu se rezumă la simpla suplinire a conșimțământului persoanei chemate în judecată, ci analizează multiple alte împrejurări.

Referitor la înregistrarea cererilor având ca obiect hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, practica instanțelor de judecată a relevat o lipsă de consecvență în ceea ce privește calificarea acestui tip de cereri de către persoanele responsabile cu stabilirea obiectului cauzei, ce a avut drept rezultat înregistrarea acestor cereri sub următoarele obiecte: hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare; acțiune în constatare; obligație de a face; acțiune în prestație tabulară.

Verificările efectuate de către Inspecția Judiciară au evidențiat dificultățile întâmpinate în legătură cu stabilirea calității de proprietar al persoanei care s-a angajat prin antecontract/promisiune să înstrăineze un teren.

În unele situații, s-a constatat că unele instanțe nu au procedat la stabilirea calității de proprietar a vânzătorului-promitentului, prealabil pronunțării hotărârii, în unele cazuri, chiar fără a exista un titlu de proprietate, soluțiile instanțelor bazându-se în aceste cazuri doar pe dovada existenței unui antecontract între reclamant și părât.

Referitor la conținutul cererii de chemare în judecată, pornind de la prevederile art. 194 lit. c din Codul de procedură civilă, în cazul cererilor prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, instanța de judecată va trebui să verifice dacă reclamantul a depus extras de carte funciară pentru imobilele ce au carte funciară deschisă sau certificat de sarcini pentru imobilele care nu au carte funciară deschisă, certificat fiscal emis de compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale și dovada debitelor la zi ale cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari.

În cazul prezentării de către părți doar a titlurilor de proprietate eliberate pe numele promitentului-vânzător, fără prezentarea documentației topo-cadastrale și a extrasului de carte funciară, problemele ce au fost identificate în practica judiciară se referă la situațiile în care titlul de proprietate a fost modificat, anulat parțial sau în totalitate

În situația în care este vorba de un imobil care nu este înscris în cartea funciară și pentru care reclamantul depune doar titlul de proprietate nu se poate verifica dacă acesta a făcut obiectul altor contracte, dacă este grevat de sarcini sau mai este în patrimoniul promitentului-vânzător sau al moștenitorilor, dacă de la eliberarea titlului de proprietate și până la data introducerii acțiunii au survenit modificări ale imobilului prin edificarea de construcții, căi de acces etc., având în vedere că unele titluri de proprietate au fost eliberate, multe dintre ele, în urmă cu circa 15-20 de ani.

În cadrul procedurii prealabile, este necesar ca imobilul să fie individualizat sau să existe elemente ajutătoare în baza cărora să poată fi individualizat pe viitor, la momentul pronunțării hotărârii, date fiind efectele acestei hotărâri.

De asemenea, plecând de la dispozițiile art. 57 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, potrivit căreia în cazul cererilor prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, instanța de judecată va trebui să solicite: extras de carte funciară pentru bunurile imobile ce au carte funciară deschisă sau certificat de sarcini pentru imobilele care nu au carte funciară deschisă; certificat fiscal emis de compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale.

În ceea ce privește taxa judiciară de timbru, practica neunitară existentă pornește fie de la calificarea greșită dată cererii de chemare în judecată, fie de la faptul că nu se depune certificatul privind valoarea impozabilă, în unele cazuri instanțele calculând taxa datorată după valoarea imobilului trecută în antecontractul părților.

Dat fiind și că, în unele situații, prin formularea unei astfel de cereri este posibilă eludarea taxelor notariale, se impune o abordare unitară a modului de stabilire a taxei de timbru, cu luarea în considerare și a dispozițiilor art. 57 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru.

S-a constatat că instanțele în marea lor majoritate nu procedează la o analiză a modului de calcul al taxelor de timbru, fiind necesară menționarea acestui aspect în cuprinsul hotărârii, alături de indicarea înscrisurilor avute în vedere la stabilirea acesteia și eventualele explicații date de părți în această privință, pentru a putea fi avute în vedere aspectele referitoare la stabilirea obiectului cererii, determinarea și încadrarea taxei judiciare de timbru, plata anticipată a acestora în quantumul stabilit etc.

În ceea ce privește dovedirea condițiilor de admisibilitate necesare pentru admiterea cererii cu obiectul de referință, în lumina dispozițiilor art. 129 alin. 4 și 5 din vechiul Cod de procedură civilă și art. 22 alin. 2 din Noul Cod de procedură civilă, dar și ale Deciziei nr. 24 din 26 septembrie 2016 pronunțată în Dosarul nr. 1765/1/2016 al Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept în materie civilă, instanța este în măsură să dispună din oficiu administrarea probelor în vederea dovedirii condițiilor de admisibilitate ale acestor acțiuni.

Din verificările efectuate de către Inspekția Judiciară s-a reținut că au fost date numeroase interpretări în ceea ce privește obligația ca terenul ce cade sub incidența dispozițiilor Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, să fie înscris în cartea funciară, anterior înregistrării cererii de chemare în judecată pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

În cazul terenurilor agricole din extravilan, neînscrierea dreptului de proprietate asupra lor în cartea funciară înainte de soluționarea cauzei va avea ca efect respingerea acțiunii bazate pe antecontract.

În cazul terenurilor, care nu sunt înscrise în cartea funciară, acțiunea pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare ar trebui să fie precedată de o acțiune în prestație tabulară.

În ceea ce privește refuzul pârâtului de a se prezenta în fața notarului pentru perfectarea contractului, este recomandabil ca instanța să administreze probe în legătură cu acest aspect, pentru stabilirea caracterului litigios al demersului judiciar.

O altă vulnerabilitate provine din faptul că nu sunt efectuate verificări detaliate în urma emiterii titlurilor de proprietate cu privire la terenuri, în timp, o parte din terenurile care figurau în extravilan la data emiterii titlurilor de proprietate, au fost trecute în intravilan, ca urmare a extinderii intravilanului localităților.

În aceste condiții, în unele dosare ce au ca obiect „pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare” s-au depus adeverințe din partea autorităților publice locale, potrivit cărora terenurile din litigiu au fost trecute în intravilanul localităților, anterior încheierii promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare sau antecontractului de vânzare-cumpărare, ceea ce face ca hotărârile pronunțate să se refere la un alt regim juridic al terenurilor.

În ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor fiscale, dat fiind că nu se solicită în toate situațiile dovada îndeplinirii acestora de către instanță, anterior pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare cumpărare, art. 159 alin. 5 din Codul de procedură fiscală prevede că pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor, 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.

Nesocotirea acestor prevederi atrage de drept nulitatea absolută a actului de înstrăinare (art. 159 alin. 5 din Codul de procedură fiscală).

Curtea Constituțională 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 poate însă acorda un termen pentru ca partea interesată să achite datoriile restante astfel încât condiția instituită de lege să fie satisfăcută și să poată fi astfel pronunțată hotărârea care să țină loc de act autentic.

Prin instituirea obligației de prezentare a certificatului fiscal pentru dovedirea achitării obligațiilor fiscale se constituie o garanție, asigurându-se executarea creanței datorată de promitentul-vânzător prin evitarea micșorării patrimoniului debitorului.

Acțiunea în valorificarea antecontractului 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.

O chestiune apreciată ca fiind o vulnerabilitate este stabilirea calității procesuale pasive în situația în care pârâții din cauză sunt moștenitorii promitentului-vânzător.

În situația în care promisiunea a fost făcută de o persoană care la data introducerii acțiunii era decedată, în locul lui de cuius este necesar a se face dovada calității de moștenitori ai pârâților/pârâtului.

După cum se subliniază în Decizia nr. 12/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, stabilirea calității de moștenitor a celor chemați să participe la procesul civil în locul promitentului-vânzător s-ar impune a fi făcută cu certificatul de moștenitor, în contextul în care Codul civil reglementează, în cuprinsul art. 1132 ind. 1 și urm. semnificația și efectele certificatului de moștenitor.

Instanța de judecată, în conformitate cu art. 557 din Codul civil, nu numai ar trebui să verifice, dar să și menționeze în cuprinsul hotărârii cu ce titlu deține imobilul promitentul-vânzător, respectiv cum l-a dobândit: prin contract (vânzare, donație etc.), moștenire legală sau testamentară, act administrativ (reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate în temeiul legii fondului funciar).

Ori de câte ori promitentul-vânzător este decedat, în acord cu dispozițiile deciziei instanței supreme, se impune necesitatea dovezii existenței certificatului de moștenitor.

În privința transmisiunii moștenirii, aceasta operează automat, la data decesului unei persoane către moștenitorii acesteia, căci acceptarea moștenirii are efect retroactiv.

În acest sens se propune uniformizarea practicilor judiciare urmărind ca în toate situațiile instanțele să solicite dovada calității de moștenitor a succesibililor promitentului-vânzător, potrivit art. 1132 din Codul civil, astfel încât, pe baza acestuia, în conformitate cu prevederile art. 1133 din Codul civil, să se poate stabili, pe lângă calitatea de moștenitor a celui chemat în judecată și eventual, dacă există și alți moștenitori, putându-se face dovada dreptului de proprietate al moștenitorilor acceptanți asupra bunurilor din masa succesorală.

Referitor la comunicarea hotărârilor și a documentației aferente către instituțiile care trebuie să le înregistreze, practica este neunitară în sensul că unele instanțe prevăd prin dispozitiv această obligație, alte instanțe, deși nu o prevăd, o respectă, această activitate de comunicare regăsindu-se în dosar și fiind evidențiată în registrele speciale ținute în acest sens.

Unele instanțe au propus limitarea dispozițiilor legale ce reglementează procedura acordului de mediere în ceea ce privește dreptul translativ de proprietate (art. 11 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind taxele judiciare de timbru sau art. 58 alin. 4 din Legea 192/2006 privind medierea și organizarea profesiei de mediator, republicată) cu consecința consfințirii unui astfel de acord de către instanțele judecătorești și transferarea acestor proceduri la notarul public.

Unul dintre motivele care au condus nu numai la crearea unor practici judiciare neunitare, ci și la practici judiciare greșite, cel puțin așa cum au statuat unele instanțe de control judiciar, este faptul că, uneori, dispozițiile legale au un caracter contradictoriu și interpretabil, vulnerabilități în activitatea instanțelor fiind identificate în privința aplicării Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 1 din lege, scopurile declarate expres ale acesteia se referă la asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național, motiv pentru care sunt stabilite unele măsuri privind reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.

Din acest articol rezultă în mod indubitabil că dispozițiile legale se circumscriu unui interes general, public, care depășesc simplele interese particulare.

Astfel, referitor la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, Legea nr. 17/2014 stabilește, la art. 3, că terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. 1 din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare (art. 3 din lege).

O altă condiție prevăzută de același act normativ, este cea de la art. 4 alin. 1, prin care se prevede că înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

Prin excepție de la dispozițiile arătate, legea stabilește că înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

S-a stabilit că în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și

dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară (art. 5 alin. 1).

Legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevede, la art. 16, că înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă.

În forma adoptată inițial de către Parlamentul României, legea stabilea în continuare, că înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 se sancționează cu nulitatea absolută.

Acest text de lege ce prevedea expres nulitatea absolută a fost în vigoare doar o scurtă perioadă, deoarece, la scurt timp, prin Legea nr. 68/12 mai 2014 pentru modificarea alin. (1) al art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicată în Monitorul Oficial nr. 352 din 13 mai 2014, s-a prevăzut că „Înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă și se sancționează cu nulitatea relativă (s.n.)” (actualul art. 16).

Prevederea în mod expres a sancționării cu nulitatea relativă are nenumărate consecințe negative în practică, una dintre ele fiind crearea unei practici judiciare neunitare în modul de aplicare și interpretare a legii sub acest aspect.

Din interpretarea rațională și sistematică a acestora, rezultă că normele care reglementează condițiile de vânzare-cumpărare a unui teren agricol în extravilan și de

pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de vânzare-cumpărare în această materie au caracter imperativ și vizează, în afara intereselor particulare, și interesul general.

Acest interes există, în primul rând, la vânzarea unor bunuri care se referă la obiective speciale ce țin de securitatea națională, deoarece pentru vânzarea-cumpărarea unor asemenea terenuri este necesar avizul Ministerului Apărării Naționale, aviz care se eliberează de către Statul Major General.

Există riscul ca Ministerul Apărării Naționale, prin Statul Major General, să emită un aviz negativ, iar instanțele să pronunțe hotărâri care să țină loc de vânzare-cumpărare fără să ceară și să verifice dacă este necesar acest aviz, fiind adusă atingere în acest mod interesului general.

De asemenea, este necesar un asemenea aviz pentru înstrăinarea terenurilor agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, care pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul specific al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după cum înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan pe care sunt situate situri arheologice clasate se face potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

Părțile care încheie un contract fără respectarea dreptului de preempțiune, de multe ori, nici nu sunt interesate să invoce nerespectarea dreptului de preempțiune, iar eventuala neinvocare de către părțile din contract nu poate să acopere acest gen de nulitate, deoarece nu pot dispune de drepturi care aparțin terților, adică ale titularilor dreptului de preempțiune, potrivit principiilor că părțile nu pot dispune de mai multe drepturi decât pot să aibă sau că actul încheiat între părțile unui contract nu poate să vatăme drepturi ale altor persoane.

Instanțele, prin pronunțarea unei hotărâri ce are efect constitutiv de drepturi, se substituie controlului de autoritate efectuat de notar, nu pot face abstracție de aceste condiții, în absența dovedirii căroră înstrăinarea terenurilor extravilane este interzisă. Aceasta, cu atât mai mult cu cât, de cele mai multe ori dintr-un proces care are ca obiect validarea unui antecontract de vânzare cumpărare sunt prejudiciați terți, nu părțile.

Astfel, în situația în care nu s-ar admite posibilitatea instanței ca din oficiu să pună în discuția părților nerespectarea condițiilor prevăzute de art. 3, 4 și 9 din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și private a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniul Statului, republicată, cu modificările și completările ulterioare s-ar ajunge la validarea antecontractelor în cauză și intrarea hotărârii judecătorești sub puterea de lucru judecat garantat de art. 6 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale sub aspectul securității raporturilor juridice generate de o hotărâre judecătorească definitivă și art. 432 din Noul Cod de procedură civilă.

S-a reținut că înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 să fie sancționată cu nulitatea absolută.

O asemenea condiție este necesară în primul rând pentru a oferi siguranță și stabilitate circuitului juridic în cazul transferului dreptului de proprietate, pentru a putea fi verificate condițiile generale referitoare la încheierea contractelor, cum ar fi identitatea părților, consimțământul valabil, natura tranzacției, descrierea cu exactitate și regimul juridic al bunului vândut sau și respectarea diferitelor dispoziții legale adiacente transferului de proprietate, cum ar fi darea unor declarații pe proprie răspundere, verificarea legalității tranzacției din perspectiva regimului fiscal, financiar.

În al doilea rând, dat fiind că în practica judiciară dispozițiile legale sunt aplicate diferit, instanțele nelimitându-se la a dispune doar suplinirea consimțământului promitenților (vânzători, de obicei), actul încheiat face corp comun cu un act care ar trebui să fie autentic, prin urmare, prin relaționare, și actul inițial ar trebui să îmbrace aceeași formă.

Plenul Consiliului Superior al Magistraturii urmează să aprobe Raportul Inspecției judiciare nr. 4160/IJ/2252/DIJ/2016 privind practica instanțelor de judecată în cauzele având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

De asemenea, urmează să dispună aprobarea următoarele măsuri:

1. Comunicarea raportului Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru a aprecia asupra acestuia, precum și curților de apel și instanțelor din circumscripție pentru a identifica vulnerabilitățile proprii fiecărei instanțe ce decurg din instrumentarea unor asemenea cauze.

2. Sesizarea Comisiei nr. 1 legislație și cooperare interinstituțională din cadrul Consiliului Superior al Magistraturii pentru a analiza oportunitatea sesizării Ministerului Justiției cu propunerea de modificare a art. 16 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului în sensul ca „înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 să fie sancționată cu nulitatea absolută.”

Față de cele expuse, în temeiul dispozițiilor art. 41 lit. g) raportat la art. 75 alin.(2) din Legea nr. 317/2004 privind Consiliul Superior al Magistraturii, republicată, cum modificările ulterioare și la dispozițiile art. 27 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Superior al Magistraturii, aprobat prin Hotărârea nr. 326/2005, cu modificările și completările ulterioare, prin vot direct și secret, cu majoritatea, respectiv unanimitatea voturilor membrilor prezenți,

SECȚIA PENTRU JUDECĂTORI A CONSILIULUI SUPERIOR AL MAGISTRATURII HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Aprobă Raportul Inspecției judiciare nr. 4160/IJ/2252/DIJ/2016 privind practica instanțelor de judecată în cauzele având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Art. 2. Aprobă următoarele măsuri:

1. Comunicarea raportului Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru a aprecia asupra acestuia, precum și curților de apel și instanțelor din circumscripție pentru a identifica

vulnerabilitățile proprii fiecărei instanțe ce decurg din instrumentarea unor asemenea cauze.

2. Sesizarea Comisiei nr. 1 legislație și cooperare interinstituțională din cadrul Consiliului Superior al Magistraturii pentru a analiza oportunitatea sesizării Ministerului Justiției cu propunerea de modificare a art. 16 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării – cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului în sensul ca „înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 să fie sancționată cu nulitatea absolută.”

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică Inspecției Judiciare, în vederea luării măsurilor legale, potrivit legii.

Dată în București, la data de 20 februarie 2017

Președinte,

Judecătoarea Mariana GHENA

