

Sfera autorității de lucru judecat a Deciziei nr. 12/2015 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. În căutarea contractului din mecanismul pronunțării unei hotărâri care îl substituie

The Force of Res Judicata Attached to the Judgment no. 12/2015 of the High Court of Cassation and Justice. Looking for the Contract in the Delivery of the Judgement That Substitutes It

Roxana-Ștefania PAIS¹

Rezumat: În cuprinsul acestui articol, vom începe de la a prezenta soluția Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract în situația în care un coproprietar promite vânzarea întregului bun, fără acordul celorlalți. Pomind de la argumentele folosite, sfera autorității de lucru judecat a deciziei este limitată la situația coproprietății, mecanismul substituirii consimțământului fiind astfel admisibil în genere în cazul executării în natură a promisiunii vânzării bunului altuia. Cu toate acestea, dacă promisiunea poartă asupra bunului propriu, pentru a putea pronunța o hotărâre care ține loc de vânzarea lucrului altuia, e necesar consimțământul specific dării în plată. În a doua parte a articolului, urmare a opiniilor divergente cu privire la existența unui contract ca urmare a suplinirii consimțământului, vom concluziona că hotărârea judecătorească este o consfințire judiciară a acordului părților format în fața instanței, prin alăturarea consimțământului reclamantului-beneficiar exprimat prin cerere cu consimțământul suplinit de către instanță al pârâtului-promitent. Văzând lucrurile în această lumină, se observă că situația este asemănătoare hotărârii de expedient, astfel că regimul juridic al celei din urmă îi va fi aplicat prin analogie.

¹ Auditor de justiție, anul I (e-mail: roxana.pais@inm-lex.ro).

Cuvinte-cheie: pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract; promisiune de vânzare; vânzarea lucrului altuia; tranzacție judiciară; coproprietate.

Abstract: *In the content of this article, we will start by presenting the solution of the High Court of Cassation and Justice regarding the pronouncement of a decision that replaces the contract in the situation where a co-owner promises to sell the entire good, without the consent of the others. Starting from the arguments used, the scope of the res judicata authority of the decision is limited to the co-ownership situation, the consent substitution mechanism being thus generally admissible in the case of the promise to sell someone else's property. However, if the promise refers to one's own property, in order to be able to pronounce a decision that replaces the sale of another's property, the specific consent to the giving in payment is necessary. In the second part, following the divergent opinions regarding the existence of a contract as a result of the judicial fulfillment of the consent, we will conclude that the decision pronounced is a reflection of the agreement of the parties formed before the court, by joining the consent of the plaintiff-beneficiary expressed through the application with the court-supplied consent of the defendant-promisor. Seeing things in this light, it is observed that the situation is similar to the consent judgement, so the legal regime of the latter will be applied by analogy.*

Keywords: *pronouncement of a decision to replace the contract; promise to sell; sale of someone else's property; consent judgement; co-ownership.*

I. Introducere

Chiar dacă titlul poate suna ca o căutare a unei probleme acolo unde nu este, mecanismul atipic al pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract și efectele sale încă sunt un subiect controversat, dacă nu chiar ezoteric, s-ar putea spune, deoarece încercând să oferi un răspuns, dai naștere la multe alte întrebări, iar acest lucru nu rămâne fără efecte juridice.

De aceea, dacă prezenta lucrare și-ar propune să tranșeze, demersul ar fi utopic, astfel că ne propunem să punem virgulă și să completăm, pornind de la o viziune de ansamblu asupra percepțiilor contrare existente în legătură cu acest subiect.

Decizia nr. 12/2015 a ICCJ constituie un reper important în trasarea regimului juridic al pronunțării unei hotărâri care ține loc de vânzarea bunului altuia, drept

care e necesară delimitarea clară a sferei autorității de lucru judecat a acesteia și interpretarea situațiilor neacoperite.

Pe lângă problema clară la care răspunde, decizia menționată evidențiază o serie de caracteristici ale hotărârii prin care se ține loc de contract, de la care pleacă dilema cu privire la includerea în operațiunea juridică de substituție a consimțământului a unui contract alături de actul jurisdicțional, aspect ce va fi abordat în a doua parte a articolului.

II. Contextul și soluția oferită de Decizia nr. 12/2015

2.1 Ipoteza avută în vedere

Problema de drept ivită în practică care a generat interpretări și aplicări distincte vizează acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare pentru un bun imobil individual determinat, în situația în care promitentul-vânzător nu este titularul exclusiv al dreptului de proprietate asupra bunului, iar ceilalți coproprietari se opun vânzării.

Sintetic formulat, decizia ne răspunde la întrebarea: se poate pronunța o asemenea hotărâre în cazul unei promisiuni de vânzare a întregului bun, încheiată de un singur coproprietar?

2.2 Soluțiile din practică până la momentul 25 mai 2015

O parte din instanțe **au admis în totalitate** acțiunile având acest obiect, reținând că, atât timp cât promisiunea îndeplinește cerințele generale de valabilitate, prevăzute de art. 948 din C.civ. 1864, iar cerința ca bunul să aparțină promitentului-vânzător nu face parte din acestea, partea care și-a executat obligația de plată a prețului are posibilitatea de a solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract. În această situație, s-a considerat că este încheiată o vânzare sub condiția rezolutorie ca bunul să fie inclus la partaj în lotul coproprietarului care nu a participat la actul de înstrăinare (este de menționat că, sub vechea legislație, partajul era majoritar calificat în această ipoteză ca o condiție rezolutorie, dat fiind și efectul declarativ al său de la acel moment).

Alte instanțe **au admis în parte** astfel de acțiuni, doar în limita cotei-părți ideale din dreptul de proprietate ce aparține promitentului-vânzător.

În paradigma opusă, acțiunile au fost **respinse**, considerându-se că avem de-a face cu un contract esențialmente translativ de proprietate, astfel că pronunțarea unei hotărâri care să suplinească voința promitentului-vânzător impune ca acesta să fie proprietarul exclusiv al bunului vândut. În acest sens, s-a considerat că nu

sunt îndeplinite condițiile pentru validitatea încheierii contractului a cărui suplinire a consimțământului se solicită.

În final, asemenea acțiuni au fost **respinse și ca prematur formulate**, deoarece nu există decât un interes eventual în promovarea acestui demers până când nu este sistată starea de coproprietate și atribuit bunul în discuție promitentului-vânzător, iar asemenea acțiuni preventive nu pot fi formulate decât în cazurile expres prevăzute de lege.

2.3 Dezlegarea dată și raționamentul folosit

ICCJ a conchis că, în situația în care promitentul-vânzător a promis vânzarea întregului imobil, deși nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia, **promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare**, în lipsa acordului celorlalți coproprietari.

Pentru a ajunge la această concluzie, Curtea a punctat următoarele argumente.

Mai întâi, a menționat că problema ridicată nu este o condiție de admisibilitate a acțiunii, în sens procesual, ci ține de analiza condițiilor de validitate a contractului promis, odată cu examinarea pe fond a litigiului.

Cu privire la soluția oferită de o parte din instanțe de a constitui, în această ipoteză, o vânzare sub condiție rezolutorie, ICCJ atenționează că trebuie făcută o distincție între situația în care părțile încheie *ab initio* o vânzare sub această modalitate, având perspectiva definitivării situației juridice a contractului prin partajul coproprietății, și situația în care părțile încheie o promisiune cu obligații pure și simple cu privire la întregul bun. Astfel, ideea principală este că părțile sunt libere, atunci când încheie vânzarea, să afecteze obligațiile născute de ce modalități își doresc. Dar hotărârea judecătorească nu este un contract, ci are o natură juridică diferită, cu caracteristici diferite, și ar fi o încălcare a libertății contractuale a părților dacă s-ar adăuga aceste elemente doar prin voința instanței. De asemenea, menționează că una din trăsăturile hotărârii judecătorești este de a stinge în mod definitiv litigiul, iar tocmai acest fapt o face incompatibilă cu instituirea de modalități, care ar lăsa situația juridică nefinalizată.

Mai departe, Curtea menționează că nu se poate pronunța o asemenea hotărâre deoarece s-ar crea o situație mai grea celorlalți coproprietari, care, în cazul în care s-ar fi încheiat direct vânzarea, fără acordul lor, se puteau prevala de inopozabilitatea acestei operațiuni, pe când, în această situație, ar trebui introduși

obligatoriu în cauză, iar hotărârea ar produce în mod inechitabil efecte și față de ei, ceea ce nu poate fi admis.

În final, se adaugă că nu poate fi primită nici soluția admiterii în parte practică de o parte din instanțe, deoarece principiul disponibilității impune ca numai reclamantul să poată opta între obținerea unei hotărâri pentru o cotă-parte ideală din imobil sau să ceară rezoluțiunea promisiunii, cu daune-interese, în situația în care nu este interesat să dobândească o cotă-parte ideală.

III. Interpretarea sferei autorității de lucru judecat

Decizia nr. 12/2015 ne-a dat în mod clar o soluție, însă ea nu acoperă toate ipotezele posibile și temeierile de drept incidente în cazul promisiunii bunului altuia, astfel că, pentru a stabili un regim juridic general, trebuie să analizăm, cu titlu preliminar, ce intră sub sfera autorității de lucru judecat a acesteia.

3.1 Sfera dezlegării obligatorii realizate de ICCJ prin raportare la temeierile de drept analizate

ICCJ a tranșat în mod expres situația promisiunii bunului altuia doar în **materia coproprietății**, fapt ce a dat naștere la două linii de gândire în doctrina de specialitate.

- Imposibilitatea pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract în situația oricărei promisiuni asupra bunului altuia

Există mai multe argumente care susțin această imposibilitate și ipoteze ce trebuie analizate.

Folosind argumentul de interpretare *a fortiori*, s-a considerat că, dacă nu poate fi accesat acest remediu în situația în care promitentul-vânzătorul deține, totuși, o cotă-parte din bun, atunci cu atât mai mult nu se poate pronunța hotărârea care ține loc de contract atunci când promitentul nu deține nimic.

În ceea ce ne privește, deși la o primă vedere pare a fi un raționament natural, particularitățile din materia coproprietății pe care și-a întemeiat Curtea soluția nu se regăsesc în situația unui vânzător neproprietar, astfel că nu poate fi extinsă o soluție având un fundament inaplicabil în situația supusă interpretării.

De asemenea, s-a mai invocat, în literatura de specialitate, și argumentul aplicării prin analogie a soluției Curții la celelalte ipoteze neabordate expres, din perspectiva faptului că vizează situații asemănătoare ce ar trebui să primească același regim juridic.

Cu toate acestea, considerăm că soluția oferită prin decizie instituie o restrângere a drepturilor creditorului unei promisiuni în caz de neexecutare a acesteia, astfel că analogia este exclusă prin raportare la art. 10 C.civ.

În cazul în care promisiunea a purtat asupra bunului propriu, iar, până la momentul scadenței obligației de a face, creditorul nu mai este proprietarul bunului, atunci soluția trebuie să fie cea a imposibilității suplinirii consimțământului, din considerentele ce vor fi prezentate în continuare.

Mai întâi, procedural vorbind, dacă beneficiarul promisiunii a introdus acțiunea având percepția că promitentul este proprietar și că îi va fi transferată, astfel, proprietatea bunului promis, ar fi o încălcare a principiului disponibilității dacă instanța ar pronunța *ex officio* o hotărâre ce ține loc de vânzarea bunului altuia.

De asemenea, substanțial vorbind, acest remediu presupune, în drept, o executare silită atipică în natură a obligației, iar, în situația expusă, nu ar fi îndeplinită una din condițiile sale.

Articolul 1527 alin. (1) teza finală C.civ.² prevede expres că pentru a fi executată silit o obligație e necesar ca această executare să fie posibilă. În situația în care promitentul-vânzător nu mai este proprietarul bunului la momentul pronunțării, nu mai este posibilă executarea în natură a obligației promise, și anume încheierea contractului de vânzare.

De altfel, dacă promisiunea nu viza *ab initio* bunul altuia, considerăm că, și trecând peste aceste obstacole și admitând contrariul, se pot naște o serie de situații în care demersul ar fi blocat.

Ținând cont de particularitatea obiectului derivat al actelor asupra lucrului altuia, eroarea, spontană sau provocată, are o incidență mare în această materie. Astfel, dacă o parte are reprezentarea faptului că partenerul său contractual este proprietarul bunului, obiect derivat al promisiunii, atunci, în cazul în care nu solicită anularea și în lipsa solicitării sau a acordului său, nu se poate pronunța o hotărâre care ține loc de vânzarea lucrului altuia, deoarece creditorul nu poate fi obligat să accepte o plată informă.

Ne putem pune întrebarea dacă, oricum, și în situația în care ar exista acordul creditorului, vânzarea lucrului altuia ar putea fi considerată o executare, chiar parțială, a obligației de a face născute din promisiunea de vânzare simplă.

² Creditorul poate cere întotdeauna ca debitorul să fie constrâns să execute obligația în natură, **cu excepția cazului în care o asemenea executare este imposibilă.**

În doctrină³ s-a exprimat părerea că executarea obligației de a face născute din promisiunea de vânzare a bunului propriu, prin încheierea unei vânzări asupra bunului altuia, este o formă de executare parțială a acesteia. În susținere, pe scurt, s-a argumentat că singura diferență între vânzarea bunului propriu și vânzarea bunului altuia este efectul translativ, în rest cele două produc aceleași efecte juridice. Astfel, „*există o relație de la întreg la parte*”, iar, pentru acest motiv, atunci când obligația de a face privește încheierea vânzării bunului propriu, dacă beneficiarul-creditor primește vânzarea lucrului altuia, aceasta ar fi o plată parțială.

Cu titlu preliminar, trebuie să stabilim dacă o obligație cu acest specific este susceptibilă de executare parțială.

Conform art. 1490 alin. (1) teza a II-a C.civ., nu e posibilă plata parțială decât dacă obiectul obligației este divizibil, iar obligația de a face, de a încheia contractul prefigurată, în perspectiva noastră, are un obiect indivizibil, care nu poate fi fragmentat prin încheierea altor contracte prin care s-ar da mai puțin, astfel că executarea parțială este exclusă *ab initio*.

Mai departe, nu poate fi vorba de o executare parțială nici trecând peste caracterul indivizibil al obiectului, deoarece vânzarea bunului altuia este un contract distinct de vânzare. Pe lângă mecanismele diferite pe care le implică cele două operațiuni, cauza este cu totul alta, nu se poate considera că părțile care și-au prefigurată încheierea unei vânzări simple și-au dorit implicit să încheie și o vânzare a bunului altuia, care implică tocmai amânarea transferului proprietății. Pare a fi contraintuitiv ca părțile care și-au dorit certitudinea și concomitența transferului proprietății asupra bunului să își fi dorit și acceptat, implicit, să primească o posibilitate incertă asupra transferului viitor a acesteia.

Astfel, considerăm că ar fi vorba, în realitate, de o dare în plată, care, însă, pentru a opera, presupune acordul ambelor părți, ipoteză exclusă prin cerința refuzului nejustificat al promitentului necesară pronunțării unei asemenea hotărâri.

În această optică, se pune întrebarea dacă instanța poate suplini consimțământul redimensionat al debitorului la darea în plată. Considerăm că soluția ar trebui să fie că legiuitorul acordă această putere exorbitantă instanței doar în situația în care partea anterior s-a obligat să și-l dea, cu alte cuvinte, și-a manifestat un consimțământ, incipient și insuficient pentru încheierea vânzării,

³ V. Diaconiță, „Poate suplini instanța consimțământul la vânzarea bunului ce nu aparține promitentului pârât?”, în „*Formarea progresivă a contractului. Actele și contractele preliminare. Aspecte teoretice cu implicații și aplicații practice*”, Ed. Solomon, 2023, p. 410-411.

însă existent. Dacă ar suplini, în cazul pronunțării vânzării bunului altuia, ca formă a dării în plată, consimțământul debitorului, ar fi cu totul alt consimțământ, cu privire la cu totul altă operațiune, ceea ce nu poate fi admisibil.

Cu toate acestea, dacă debitorul a pretins că este adevăratul proprietar, iar creditorul nu solicită anularea promisiunii pentru dol, acesta nu s-ar putea prevala ulterior de faptul că el nu și-a dat consimțământul real pentru încheierea vânzării bunului altuia, pentru că ar fi o prevalare de propria culpă, atitudine sancționată de principiul *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*. De altfel, pronunțarea hotărârii în acest caz, la cererea victimei dolului, poate fi privită și ca o modalitate de cenzurare a abuzului de drept.

- Posibilitatea pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract în situația altor promisiuni asupra bunului altuia

O altă variantă este limitarea soluției Curții la situația coproprietății, astfel că ar fi posibilă și legală pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract în cazul altor promisiuni având ca obiect lucrul altuia. Această abordare a pornit de la omisiunea Curții de a analiza acțiunea prin raportare la posibilitatea de a contracta cu privire la bunul altuia, la modul general, prevăzută de art. 1230 C.civ., și la vânzarea bunului altuia, în mod specific, conform art. 1683 C.civ., operațiuni pe deplin valabile în actuala legislație.

Pe de o parte, s-au manifestat rezerve cu privire la argumentele Curții în decizia analizată, pentru următoarele motive.

Mai întâi, trebuie depășită direcția conturată pe C.civ.1864, când vânzarea lucrului altuia nu era expres recunoscută, fapt ce s-a schimbat în actuala reglementare.

Cu privire la imposibilitatea pronunțării unei hotărâri ce ține locul unei vânzări ce include obligații afectate de o condiție rezolutorie, deoarece nu s-ar tranșa definitiv litigiul, s-a arătat⁴ că simplul fapt că vânzătorul nu va obține bunul în proprietate exclusivă nu are niciun efect cu privire la litigiul stins definitiv prin hotărâre. Se susține că hotărârea pronunțată are o dublă valență, de hotărâre și de contract, fiind supusă cauzelor de ineficacitate a oricărui contract, printre care se numără și împlinirea condiției rezolutorii. Însă desființarea ulterioară a contractului nu are niciun efect cu privire la caracterul definitiv al tranșării situației

⁴ V. Diaconiță, *op. cit.*, p. 388-414.

juridice. Suntem de acord cu această perspectivă, pe care o vom detalia la capitolul IV.

Cu privire la argumentul opozabilității inechitabile și forțate față de ceilalți coproprietari, terți față de contract, s-a arătat⁵, în mod just, că nu ne aflăm într-o situație de litisconsorțiu obligatoriu, deoarece în discuție este o acțiune personală prin care se execută silit o obligație de a face, iar nu o acțiune reală. Astfel, nu există niciun motiv pentru care coproprietarii neparticipanți la contract să fie supuși unei opozabilități obligatorii defavorabile, deci efectele hotărârii judecătorești nu îi pot prejudicia, exact ca în situația în care s-ar fi încheiat direct contractul de vânzare fără acordul lor.

În final, independent de criticile anterior formulate, oricum decizia a fost dată în mod specific, atât prin menționarea expresă, cât și prin natura argumentelor folosite, doar în materia coproprietății.

La aceste argumente susținute în doctrină, adăugăm unul de interpretare sistematică a textelor de lege. Acolo unde legiuitorul a vrut să excludă posibilitatea pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract, a făcut-o în mod expres. Spre exemplu, în materia donației, art. 1014 alin. (2) C.civ. prevede că, în caz de neexecutare din partea promitentului, promisiunea de donație nu conferă beneficiarului decât dreptul de a pretinde daune-interese. Ținând cont că în secțiunea ce reglementează vânzarea bunului altuia sau în secțiunea dedicată în general promisiunilor nu există o asemenea interdicție expresă, iar *în spațiul privat acționează principiul conform căruia este permis tot ce nu este interzis*⁶, ar trebui să admitem că inclusiv o promisiune de vânzare a bunului altuia, pe deplin valabilă din aceeași perspectivă, se poate executa silit prin pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract.

Astfel, considerăm, la rândul nostru, că aceste argumente îndreptățesc concluzia că pronunțarea unei hotărâri care ține loc de vânzare a lucrului altuia nu este *ab initio* exclusă, însă ea nu poate fi decât o formă de executare a promisiunii de vânzare a lucrului altuia, și nu un mod incomplet de executare a promisiunii de vânzare simplă, pentru considerentele expuse anterior.

⁵ Ibidem.

⁶ V. Stoica apud. V. Stoica, „Tot ce nu este interzis este permis sau tot ce nu este permis este interzis? (Jocul promisiunilor, al comenzilor și al interdicțiilor în dreptul privat și în dreptul public)”, <https://www.universuljuridic.ro/tot-ce-nu-este-interzis-este-permis-sau-tot-ce-nu-este-permis-este-interzis-jocul-promisiunilor-al-comenzilor-si-al-interdictiilor-in-dreptul-privat-si-in-dreptul-public/#f1>.

3.2 Sfera dezlegării obligatorii realizate de ICCJ prin raportare la alte aspecte

Prin raportare la **natura bunurilor**, se observă că decizia are în vedere promisiuni de vânzare ce privesc **bunuri imobile individual determinate**. Ne putem întreba dacă se schimbă concluzia cu privire la celelalte bunuri.

Mai întâi, dacă se contractează cu privire la bunuri de gen, în paradigma lipsei individualizării, nu se poate pune problema titularului dreptului de proprietate sau a unei eventuale coproprietăți decât ulterior, astfel că nu ne putem afla în ipoteza analizată de ICCJ.

Singura situație ce ar avea relevanță ar fi incidența unui bun de gen limitat aflat în proprietatea mai multor persoane. În acest caz, este aplicabil prin asemănare regimul bunurilor individual determinate, care ne conduce la aplicarea soluției oferite prin Decizia nr. 12/2015.

De asemenea, dacă se contractează cu privire la bunuri mobile, chiar dacă nu s-a statuat expres și cu privire la acestea, nu întrevădem nicio rațiune pentru care regimul ar fi diferit, ci se va aplica prin analogie raționamentul stabilit pentru imobile. Chiar această posibilitate care nu poate fi negată susține ideea că hotărârea nu ține loc doar de act de intabulare, ținând cont că bunurile mobile nu sunt supuse înscrierii în cartea funciară.

Prin raportare la **natura promisiunilor**, decizia are în vedere doar promisiunile de vânzare, în mod firesc, dat fiind că efectul translativ a fost sursa principală a problemei analizate, dar merită a fi evidențiat că în situația promisiunii oricărui alt act ce poartă asupra bunului altuia, pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract este permisă, cu excepția cazului în care este expres prevăzut contrariul.

IV. Efectele pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract

Lăsând la o parte soluția dispusă, în motivare, Curtea a făcut o serie de observații care pot deschide alte întrebări. După cum am menționat în introducere, scopul nu este neapărat să oferim soluții clare la aceste întrebări, ci mai degrabă să deschidem discuții.

S-a menționat că hotărârea judecătorească pronunțată în acest caz asigură executarea silită a obligației de a face, legal asumată prin promisiunea de vânzare, și nu împrumută natura juridică a contractului de vânzare, astfel că nu poate fi confundată cu însuși contractul de vânzare, în sens de *negotium*.

Această hotărâre ar ține loc de act autentic doar în privința condițiilor necesare pentru îndeplinirea formelor de publicitate imobiliară, și nu este pe deplin nici măcar *instrumentum* al vânzării.

În acest context, instanța supremă trasează o serie de caracteristici extrem de importante ale hotărârii prin care se suplinește consimțământul promitentului-vânzător. Astfel, menționează că „**hotărârea pronunțată de o instanță de judecată este fundamental diferită de un contract încheiat între părți, îndeplinind funcții diferite, dar având fiecare un regim juridic specific. Hotărârea judecătorească se bucură de autoritate de lucru judecat, este executorie și tranșează definitiv litigiul dintre părți, răspunzând nevoii de securitate juridică, interzicând părților readucerea litigiului în fața instanței. În acest context este de neconceput pronunțarea unei hotărâri a instanței sub condiție rezolutorie, pentru că ar însemna că litigiul dintre părți nu a fost tranșat, existând posibilitatea reluării sale la îndeplinirea condiției**”.

Citind acest pasaj din decizie, în mod natural apare întrebarea: dacă hotărârea nu e decât executarea unei obligații, fiind un act jurisdicțional cu regim diferit și strict, atunci care e *negotiumul* vânzării? Altfel spus, unde e contractul?

Miza discuției este foarte importantă din perspectivă sorții ulterioare a (!?) contractului încheiat în acest mod. Se poate susține că, în cazul în care ulterior apare o neexecutare a contractului, din partea oricăreia dintre părți și cu privire la oricare din obligații, creditorul nu ar avea la îndemână remediul rezoluțiunii contractului, deoarece ar însemna să fie desființată chiar hotărârea judecătorească prin care s-a născut, fapt ce ar contrazice trăsătura hotărârii de a tranșa definitiv litigiul și ar prejudicia securitatea juridică. Concluzia chiar a fost menționată expres de Curte, însă cu privire la o altă cauză de ineficacitate, și anume împlinirea condiției rezolutorii.

Cu toate acestea, nu poate fi admisă atât de ușor această soluție, deoarece s-ar crea o situație inechitabilă pentru creditorul obligației neexecutate. Acesta ar fi, în mod nejustificat, într-o poziție mai defavorabilă decât orice alt creditor, fiind lipsit de remediul contractual al rezoluțiunii doar fiindcă actul s-a încheiat într-un mod atipic, poate chiar fără a avea vreo vină în acest sens.

Există mai multe interpretări ce pot fi date acestei situații:

1. În urma pronunțării hotărârii care ține loc de contract, rămâne doar hotărârea judecătorească care, în mod atipic și în sensul propriu al cuvintelor, chiar înlocuiește total existența și necesitatea altui act juridic, producând efecte de una singură. Ca o consecință, fiind o situație excepțională prin care un act jurisdicțional dă naștere la drepturi și obligații

substanțiale, este supusă unui regim exorbitant, care presupune, printre altele, imposibilitatea desființării ulterioare prin alte căi decât căile de atac prevăzute de legea de procedură civilă.

2. A doua variantă posibilă, susținută și de o parte a doctrinei⁷, este că hotărârea judecătorească are, în fapt, o dublă valență juridică, de act jurisdicțional și de contract, situație întâlnită și în cazul tranzacției consfințite printr-o hotărâre judecătorească. Astfel, se susține că executarea silită a obligației al cărui creditor este beneficiarul promisiunii trebuie să îi acorde ceea ce i se datorează, iar acestuia i se datorează contractul de vânzare, împreună cu toate caracteristicile sale, inclusiv cauzele de desființare ale acestuia.

În ceea ce ne privește, considerăm justă cea de-a doua soluție, deoarece altfel se ajunge la soluția inechitabilă și, cu siguranță, neurmărită de legiuitor, ca privarea de un drept legitim să se realizeze fără justificare și într-un mod nerezonabil. Pe lângă argumentele expuse în doctrină, adăugăm următoarele mențiuni.

În primul rând, dacă legiuitorul a prevăzut, ca o condiție de validitate chiar a promisiunii, ca ea să conțină toate elementele esențiale ale contractului pe care părțile vor să îl încheie, fiind o manifestare anticipată a consimțământului lor cu privire la contractul ulterior, atunci este cert ca **acest consimțământ nu poate rămâne fără efecte, ci hotărârea judecătorească este doar o consfințire judiciară ulterioară a definitivării acestuia, fiind dată în baza acordului exprimat prin cerere al reclamantului-beneficiar, împreună cu consimțământul suplinit al părâtului-promitent.**

Cu alte cuvinte, operațiunea se realizează în două etape: mai întâi, instanța suplinește consimțământul promitentului-debitor⁸, iar apoi constată realizarea acordului astfel format în fața acesteia, prin întâlnirea voinței manifeste a beneficiarului cu cea suplinită a promitentului.

⁷ V. Diaconiță, *op. cit.*, p. 402.

⁸ Cu privire la acest aspect, ar fi de menționat că s-a exprimat în doctrină și opinia conform căreia nu are loc, în realitate, o suplinire a consimțământului, ci instanța impune, prin forța de constrângere a statului, suportarea de către promitent a consecințelor contractului asumat, ca și când ar fi fost consimțit chiar de către acesta (a se vedea D. Chirică, „*Considerații teoretice și practice pe marginea dispozițiilor art. 1279 alin. (3) și ale art. 1669 C.civ.*”, *op. cit.*, p. 366). Însă și văzând lucrurile de această manieră, nu se schimbă cu nimic concluzia rolului hotărârii judecătorești de a constata acordul format între părți în acest mod.

Situația este practic comparabilă cu hotărârea de expedient din materia tranzacției, căreia art. 2278 C.civ. îi trasează un regim juridic din această perspectivă. Astfel, în privința hotărârii de expedient, nu doar că nu se consideră că rezoluțiunea tranzacției judiciare încalcă trăsăturile și menirea hotărârii judecătorești, ci soarta acesteia ulterior desființării operațiunii juridice chiar e menționată în alin. (2) al articolului anterior amintit, și anume va fi „lipsită de orice efect”.

Considerăm că **art. 2278 C.civ. poate fi aplicat prin analogie și rezoluțiunii unei vânzări formate prin mecanismul atipic al pronunțării unei hotărâri care ține loc de contract**, dat fiind că ipoteza este asemănătoare și nu este reglementată o altă soluție expres nici de lege, nici de uzanțe [art. 1 alin. (2) C.civ.].

De altfel, argumentul privind regimul de act jurisdicțional ce o face incompatibilă cu orice cauză de ineficacitate a contractului este combătut nu numai de regimul tranzacției judiciare, ci și de alte situații expres prevăzute în care instanța are prerogativa de a suplini consimțământul unei părți, fără a lipsi contractul astfel format de remediile sale. De exemplu, în cazul suplinirii consimțământului coproprietarului care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare, potrivit art. 641 alin. (3) C.civ., nu își pune nimeni problema ca acel act de administrare astfel încheiat să nu poată fi desființat ulterior.

În al doilea rând, rațiunea acestei soluții este susținută și de mecanismul plății. Chiar dacă art. 1469 alin. (1) C. civ. prevede că obligația se stinge prin plată atunci când prestația datorată este executată de bunăvoie, considerăm că și atunci când executarea se face silit, și nu voluntar, consecințele acesteia ar trebui să fie aceleași. Astfel, plata constă în executarea prestației care constituie obiectul însuși al obligației, având menirea să îi confere creditorului avantajul ce a constituit cauza juridică ce l-a determinat să intre în raportul contractual. Plata trebuie să îl pună practic în poziția în care s-a prefigurat la momentul încheierii actului asumat. Beneficiarul unei promisiuni de a contracta și-a manifestat consimțământul de a fi parte la aceasta în considerarea obținerii unui contract. Astfel că, prin executarea obligației de a face, voluntar sau silit, prin mecanismul pronunțării hotărârii ce ține loc de contract, beneficiarul este îndreptățit să obțină un contract, și nu un simplu act jurisdicțional ce îl privează de remediile specifice vânzării prefigurate. De aceea, nu putem să refuzăm să dăm Cezarului ce e al Cezarului.

În al treilea rând, în Decizia nr. 23/2017 a ICCJ, prin care a stabilit că nu este obligatorie forma autentică la încheierea unei promisiuni de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care ține loc de act autentic, Instanța

Supremă a menționat că „prin urmare, independent de aserțiunile legate de valoarea de înscris autentic a hotărârii judecătorești, în sensul că, în cazul celor constitutive de drepturi, aceasta trebuie privită doar în ceea ce privește forța probantă sau constituie chiar o conversiune a promisiunii în actul autentic de vânzare, Codul civil recunoaște hotărârii constitutive de drepturi, prin ea însăși, semnificația unui mod de dobândire a proprietății” (parag. 128). Fără a intra în problematica abordată de această decizie, ne atrage atenția referirea la mecanismul conversiunii promisiunii în act autentic de vânzare, a cărui posibilitate nu este respinsă de către instanță. Astfel, ar rezulta că operațiunea juridică înglobată în promisiune, împreună cu toate elementele sale ce compun contractul, constituie baza vânzării formate judiciar. Concluzia care se impune este nu numai că există un contract de vânzare în final, ci că acesta are conținutul promisiunii creionate de părți ce a fost supusă conversiunii. Deci *negotiumul* cuprins în promisiune este metamorfozat și transferat în *negotiumul* vânzării ulterioare.

Această metamorfoză a promisiunii în contract este susținută și de ideea existentă în literatura de specialitate conform căreia hotărârea judecătorească prin care se admite această formă de executare a promisiunii nu poate deroga în niciun fel de la clauzele cuprinse în antecontract⁹.

În al patrulea rând, în materie arbitrală, s-a considerat¹⁰ că e posibilă pronunțarea unei hotărâri arbitrale care să țină loc de contract de vânzare, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite, urmând ca hotărârea arbitrală să fie prezentată instanței de judecată sau notarului public, în vederea obținerii unei hotărâri judecătorești sau, după caz, un act autentic notarial, în vederea înregistrării în cartea funciară, respectiv realizarea transferului de proprietate și/sau constituirea altui drept real asupra bunului imobil, în concordanță cu art. 603 alin. (3) C.proc.civ. Dacă am aprecia că singurul rol al hotărârii pronunțate în urma admiterii unei acțiuni având acest obiect este de a genera un act autentic de intabulare, atunci ar însemna că hotărârea arbitrală de admitere ar fi inutilă, neputând juca de una singură acest rol.

În final, chiar terminologia folosită de legiuitor ne indică soluția admisibilității tuturor remediilor contractuale părților implicate în acest demers judiciar. Astfel,

⁹ Contratti d'imresa, p. 121, nr. 1730 și 1732, *apud* D. Chirică, *op. cit.*, p. 382.

¹⁰ A. M. Stînga, „Posibilitatea Curții de Arbitraj de a pronunța o hotărâre care să înlocuiască consimțământul promitentului - vânzător, în cazul refuzului de a încheia contractul de vânzare în fața notarului public”, 2014, *Revista Romana de Arbitraj* nr. 4.

atât în art. 1279 alin. (3) C.civ., cât și în art. 1669 alin. (1) C.civ., se vorbește despre pronunțarea unei hotărâri care ține loc de **contract**, iar nu de un simplu act jurisdicțional necesar intabulării dreptului de proprietate. Astfel, dacă înlocuiește un contract, înseamnă că i se aplică și toate consecințele juridice pe care legea le atașează contractului, inclusiv cauzele de ineficacitate ale acestuia.

3. O soluție de mijloc, susținută în doctrina italiană¹¹, presupune că promisiunea de a contracta este echivalentul contractului de vânzare ca act obligațional (iar nu translativ), în sensul că aceasta constituie titlul pentru a obține transferul proprietății. Astfel, hotărârea judecătorească nu ține locul contractului, ci rămâne un act jurisdicțional prin care e executat actul obligațional, neputând fi desființată decât prin intermediul căilor de atac, iar nu prin intermediul cauzelor de ineficacitate contractuale.

Cu toate acestea, apreciem că, în dreptul românesc, această soluție nu poate fi primită cât timp promisiunea dă naștere obligației de a încheia în viitor contractul de vânzare, iar nu obligației de a transfera în viitor proprietatea, chiar dacă inalienabilitatea subînțeleasă ce decurge din antecontract are menirea să protejeze, indirect, și acest viitor transfer.

V. Orientarea practicii judiciare după Decizia nr. 12/2015

Am văzut în capitolul anterior care sunt direcțiile susținute de doctrina de specialitate cu privire la acest subiect controversat, astfel că pentru o imagine de ansamblu trebuie să vedem și care e viziunea instanțelor judecătorești.

Mai întâi, chiar ICCJ, printr-o decizie ulterioară, și anume Decizia nr. 24 din 26 septembrie 2016, a făcut următoarea mențiune: „având în vedere că, prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, **se tinde la obținerea unui act translativ de proprietate, condițiile de validitate ale contractului** trebuie verificate prin raportare la **legea civilă în vigoare la data pronunțării hotărârii**”. Astfel, vorbind despre legea aplicabilă condițiilor de validitate ale contractului, instanța admite, în mod clar, că există un contract, despre care se pune problema stabilirii condițiilor de validitate. Se observă că se acceptă implicit nu numai faptul că, în urma hotărârii judecătorești, există un contract de sine stătător, ci că acesta s-a și format la data pronunțării hotărârii judecătorești de admitere.

¹¹ C. Massimo Bianca, p. 247, nr. 126, *apud* D. Chirică, *op.cit.*, p. 382-383.

O parte din instanțe, admitând acțiunile având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract, folosesc următoarea exprimare: „Astfel, se va admite acțiunea așa cum a fost formulată, prezenta sentință **urmând să țină loc de act apt de intabulare**, la rămânerea definitivă a acesteia.”¹² Această modalitate de pronunțare pare a susține prima soluție, și anume limitarea hotărârii judecătorești la un simplu act jurisdicțional, ce exclude existența unui contract înglobat, al cărui regim special este reprezentat de aptitudinea acestuia de a ține loc de act autentic doar în privința condițiilor necesare pentru îndeplinirea formelor de publicitate imobiliară.

Alte instanțe argumentează în considerente că prin acest mecanism se tinde la obținerea unui **act translaticiv de proprietate**, și nu doar la un act destinat a întemeia intabularea¹³, folosind considerentele ICCJ din decizia menționată anterior.

O a treia modalitate de soluționare a conflictului hotărâre judecătorească-contract constă în formularea dispozitivului în următoarea manieră: „Obligă părâtul să încheie cu reclamantul contract autentic de vânzare cumpărare în privința imobilului, în caz contrar hotărârea urmând să țină loc de **act autentic de vânzare cumpărare**”¹⁴. Astfel, se oferă șansa părților să încheie contractul, iar, în caz

¹²Judecătoria Blaj, sentința civilă nr. 23 din 27 ianuarie 2022, <https://lege5.ro/App/Hotarare/ge4tcmbqgaydambqgazdqnbgsuza/hotararea-nr-23-2022-2022-nr-23-2022-din-27-01-2022-civil-hotarare-care-sa-tina-loc-de-act-autentic-judecatoria-blaj-judecatoria-blaj-c1-civil>.

¹³Tribunalul Brăila, hotărârea nr. 672 din 22 decembrie 2021: „Având în vedere că prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare **se tinde la obținerea unui act translaticiv de proprietate**, s-a apreciat că **trebuie verificate condițiile de validitate ale contractului prin raportare la legea civilă în vigoare la data pronunțării hotărârii**, că este necesar, așadar, printre altele, să existe un antecontract de vânzare-cumpărare, iar imobilul ce face obiectul cererii să fie înscris în cartea funciară.”, <https://lege5.ro/App/Hotarare/geytgmbqgaydambqgeydsjmjvguzq/hotararea-nr-672-2021-2021-nr-672-2021-din-22-12-2021-civil-hotarare-care-sa-tina-loc-de-act-autentic-tribunalul-braila-sectia-i-civila-4-ac>.

¹⁴Judecătoria Turda, sentința civilă nr. 3124 din 23 decembrie 2021, <https://lege5.ro/App/Hotarare/gmzdzmbqgaydambqga4tgnbwga4a/hotararea-nr-3124-2021-2021-nr-3124-2021-din-23-12-2021-civil-hotarare-care-sa-tina-loc-de-act-autentic-judecatoria-turda-judecatoria-turda-complet-civil-1>.

negativ, hotărârea va valora și act de vânzare, fiind o orientare spre cea de-a doua soluție.

Separat de formularea folosită în dispozitivul deciziei, inclusiv în considerente instanțele analizează trăsăturile specifice ale acestui remediu contractual. În acest sens, hotărârea nr. 857/2021 a CA Craiova cuprinde următorul raționament: „Așa cum s-a arătat constant în doctrina și practica judiciară, o acțiune întemeiată pe art. 1669 NCC pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare presupune ca instanța, constatând îndeplinite toate celelalte condiții impuse de lege pentru valabilitatea contractului, să suplinească consimțământul părții care refuză să-și îndeplinească propria obligație de a se prezenta la notar pentru încheierea actului în formă autentică. **Față de trăsăturile caracteristice ale acestei acțiuni, existența consimțământului nu poate fi examinată diferențiat, în raport de fiecare imobil care formează obiectul promisiunii de vânzare cumpărare, ci trebuie raportat la operațiunea juridică în sine urmărită a fi încheiată prin înscrisul sub semnătură privată chitanță din 15.03.2010 și, în aceeași măsură, nici suplinirea consimțământului de către instanță nu se poate face divizat.** Prin urmare, odată reținută la prima instanță îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 1669 NCC și refuzul nejustificat al pârâtului față de operațiunea juridică de vânzare a imobilelor ce au făcut obiectul promisiunii de vânzare-cumpărare din 15.03.2020, aceasta constituie o chestiune de drept definitiv dezlegată, cât timp nu a fost criticată prin apel”. Din acest paragraf rezultă că instanțele nu suplinesc câte un consimțământ necesar pentru a obține acte de intabulare/translativă pentru fiecare imobil din operațiune, în cazul în care există mai multe, ci e un unic consimțământ suplinit față de operațiunea urmărită din promisiune, deci față de contractul de vânzare.

VI. Concluzii

Decizia nr. 12/2015 a ICCJ a tranșat faptul că promisiunea de vânzare nu poate fi executată în natură sub forma pronunțării unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare pentru întregul bun, în lipsa acordului celorlalți coproprietari, stabilind în mod cert „fine de neprimire substanțiale” doar cu privire la materia coproprietății, celelalte aspecte neanalizate expres rămânând sub semnul interpretării.

În ceea ce ne privește, soluțiile propuse depind de particularitățile fiecărei ipoteze în parte.

Astfel, dacă părțile au încheiat o promisiune de vânzare a bunului altuia, act pe deplin valabil sub actuala reglementare, în lipsa unei interdicții exprese, considerăm că este posibilă și legală pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract de vânzare a bunului altuia ca formă de executare silită a acesteia, fiind o chestiune ce ține de configurarea contractuală aleasă în deplină cunoștință de cauză de părți.

Dacă părțile au încheiat o promisiune de vânzare a bunului propriu, și promitentul nu este proprietarul bunului, inducând în eroare beneficiarul, ori, deși a fost, până la executarea acesteia promitentul nu mai este proprietar, atunci instanța nu poate pronunța o hotărâre ce ține loc de vânzarea bunului altuia în absența acordului reclamantului, creditorul neputând fi obligat să accepte o plată informă. O asemenea hotărâre nu poate constitui o plată parțială, ținând cont, printre altele, de obiectul indivizibil al obligației de a face născute din promisiune, ci, dacă ar exista acordul beneficiarului, ar constitui o dare în plată, ceea ce ar implica, în principiu, și acordul promitentului.

Cu privire la a doua problemă abordată în această lucrare, în căutarea contractului din operațiunea juridică a pronunțării hotărârii ce îi ține locul, propunem să vedem hotărârea judecătorească ca o consfințire judiciară a acordului părților format în fața instanței, prin alăturarea consimțământului reclamantului-beneficiar exprimat prin cerere cu consimțământul suplinit de către instanță al pârâtului-promitent. Văzând lucrurile în această lumină, se observă că situația este asemănătoare hotărârii de expedient, ce admite expres cauzele de desființare specifice contractului, astfel că regimul juridic al celei din urmă îi va fi aplicat prin analogie.