

DREPTUL

UNIUNEA JURIȘTILOR DEMOCRAȚI DIN ROMÂNIA
ANUL IV; Seria a III-a nr. 9/1993

CUPRINS

STUDII - DISCUȚII - COMENTARII

MIHAI CONSTANTINESCU: <i>Competența Curții Constituționale cu privire la legile anterioare intrării în vigoare a Constituției României</i>	
VASILE URSE, VASILE DRĂGOI, MIOARA-KETTY GUIU: <i>Discuții pe marginea legii privind organizarea și funcționarea Curții Constituționale</i>	
ADRIAN CRISTEA: <i>Scurtă prezentare a arbitrajului englez în litigii maritime</i>	
DAN CIOBANU: <i>Societățile comerciale cu asociat unic</i>	
EUGEN CHELARU: <i>Unele aspecte în legătură cu circulația juridică a terenurilor proprietate privată</i>	22
EUGENIU SAFTA-ROMANO: <i>Regimul juridic al antecontractelor privind înstrăinările imobiliare subsecvent abrogării Decretului nr. 144/1958</i>	27
CAMELIA TOADER, ROMEO POPESCU: <i>Considerații în legătură cu aplicarea principiului aparenței de drept în materia moștenirii</i>	
IOANA VASIU: <i>Discuții despre necesitatea reglementării lock-out-ului</i>	
EUGEN POPA: <i>Excepția de la controlul de legalitate exercitat asupra actelor administrative prevăzute de art. 2 alin. 1 lit. d din Legea nr. 29/1990</i>	
ADRIAN ȘTEFAN TULBURE: <i>Prezumția de nevinovăție în Constituția României și în perspectiva modernizării legislației procesuale penale</i>	
CONSTANTIN STOENESCU: <i>Răspunderea penală și civilă în cazul „jocurilor„ de „întrajutorare umanitară“</i>	

PROBLEME JURIDICE CURENTE

Incriminarea unor fapte la regimul patrimoniului cultural -național (Nicolae Conea).....	
Probleme în legătură cu partajul succesoral în lumina prevederilor art. 12 din Legea nr. 18/1991 (I. Florea Ivan Ciobanu; II. Corneliu Turianu).....	56

PRACTICĂ JUDICIARĂ REZUMATĂ ȘI COMENTATĂ

Antecontract de vânzare-cumpărare a unui imobil. Efecte după abrogarea Legii nr. 58/1974 și Decretului nr. 144/1958. Aplicarea legii civile în timp. Validitatea unui contract de vânzare-cumpărare a imobilului în cauză încheiat ulterior în formă autentică (Tribunalul Municipiului București s. III-a, civ., decizia nr. 1795/1992, cu note de: I. Nicoale Marian; II. Corneliu Turianu)	61
---	----

PRACTICA JUDICIARĂ REZUMATĂ ȘI COMENTATĂ

ANTECONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A UNUI IMOBIL. EFECTE DUPĂ ABROGAREA LEGII Nr. 58/1974 ȘI DECRETULUI Nr. 144/1958. APLICAREA LEGII CIVILE ÎN TIMP. VALIDITATEA UNUI CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A IMOBILULUI ÎN CAUZĂ, ÎNCHEIAT ULTERIOR ÎN FORMĂ AUTENTICĂ

Având în vedere dispozițiile art 1249 și următoarele din Codul civil care, prin abrogarea dispozițiilor cuprinse în Decretul nr. 144/1958, reconstituiesc principiul consensualității, urmează a se constata ca fiind pe deplin valabilă convenția de vânzare-cumpărare a imobilului, intervenită anterior abrogării Decretului 144/1958. În consecință, contractul de vânzare-cumpărare încheiat ulterior abrogării Decretului nr. 144/1958, în formă autentică, cu privire la același imobil, dar cu alte persoane, este un act fraudulos, pârâta-vânzătoare nemaifiind proprietara imobilului respectiv prin efectul art. 1295 C. civ., procedând deci la vânzarea unui bun ce nu-i mai aparține.

Prin acțiunea înregistrată la 29 august 1991 la Judecătoria sectorului 4, reclamanții S.N. și S. GHE: au chemat în judecată pe pârâții D.T., A.S. și A.C., solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să constate vânzarea apartamentului în litigiu, prin convenția intervenită între părți (reclamanții și numita D.T.), la 8 august 1990, și, ca o consecință a acestei constatări, să dispună rezoluția contractului de vânzare-cumpărare a aceluiași imobil încheiat în formă autentică, la 11 iulie 1991, între pârâta D.T. și pârâții A.S. și A.C.

În motivarea acțiunii lor, reclamanții au arătat că la data de 9 august 1990 a intervenit între ei și pârâta D.T. un contract provizoriu de vânzare-cumpărare al imobilului în litigiu, în schimbul sumei de 170 000 lei, din care s-a predat suma de 100 000 lei vânzătorului, urmând ca restul de 70 000 lei să fie achitați până la 8 august 1992, cu ocazia perfectării, la Notariat, a actului de vânzare-cumpărare.

Pârâta a refuzat să se prezinte la Notariat și la 11 iunie 1991 a înstrăinat imobilul respectiv pârâților A.S. și A.C., prin act autentic, în schimbul sumei de 115 000 lei.

În drept, au fost invocate prevederile art. 959, 970, 975 și urm. și art. 1294 din Codul civil, precum și dispozițiile Legii nr. 50/1991.

Pârâții A.S. și A.C. au depus întâmpinare invocând lipsa calității procesuale active a reclamanților de a cere rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare încheiat de ei cu pârâta D.T.

Pârâta D.T. a depus și ea întâmpinare invocând inadmisibilitatea acțiunii reclamanților care nu au intrat în posesia apartamentului și nu au achitat integral prețul, între ea și reclamanți existând doar un antecontract de vânzare-cumpărare, motiv pentru care aceștia nu au nici calitatea procesuală activă de a cere rezoluțiunea contractului încheiat cu pârâții A.S. și A.C.

Judecătoria sectorului 4 București a respins ca inadmisibilă acțiunea formulată de reclamanți, motivând-și în drept această soluție prin aceea că la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare între reclamanți și pârâta D.T., vânzarea imobilelor cădea sub incidența prevederilor art. 31 din Legea nr. 58/1974 și art. 11 din Decretul nr. 144/1958 care cereau, ca o condiție de validitate a actului de

înstrăinare, forma autentică. Fiind vorba de un act pentru validitatea căruia legea cere o anumită formă, în speță forma autentică, urmează a se ține seama de legea în vigoare la data încheierii actului. Deci, actul încheiat fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data respectivă este nul ca act de vânzare-cumpărare, nulitatea neputându-se acoperi prin faptul că ulterior Legea nr. 50/1991 a îngăduit încheierea actului prin simplul consimțământ al părților. În consecință, instanța nu poate constata valabilitatea vânzării-cumpărării intervenită între reclamanți și pârâta D.T., la data de 8 august 1990, actul încheiat de părți sub semnătură privată neavând decât valoarea unui antecontract de vânzare-cumpărare. Nu poate fi obligată pârâta vânzătoare la obligațiile născute din antecontract, întrucât proprietatea imobilului în litigiu a fost dobândită, la 11 iunie 1991, de către pârâții A.S. și D.C., pe bază de contract de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică, deci opozabil terților, adică reclamanților conform art. 1295 alin. 2 C. civ. Actul sub semnătură privată încheiat între reclamanți și pârâta D.T. neputând fi opus pârâților A.S. și A.C., conform prevederilor art. 1182 C. civ., s-a respins, ca inadmisibil și capătul de cerere privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâta D.T. și pârâții A.S. și A.C., reclamanții neavând calitatea de a formula o atare cerere în justiție, ei fiind terți în raport cu contractul încheiat între D.T., pe de o parte, și A.S. și A.C., pe de altă parte (rezoluțiunea putând fi cerută, potrivit art. 1020 C. civ., numai de către contractanți).

Împotriva sentinței pronunțate de prima instanță, au declarat recurs reclamanții, care a fost admis prin Decizia nr. 1795 din 4 noiembrie a Tribunalului Municipiului București, secția a III-a civilă. Ca atare, a fost modificată sentința primei instanțe în sensul admiterii acțiunii formulate de reclamanții-recurenți, constatându-se ca fiind intervenită în mod valid o convenție de vânzare-cumpărare între aceștia și pârâta D.T. Ca o consecință, s-a constatat și nulitatea actului autentic de vânzare-cumpărare intervenit între pârâta D.T. și pârâții A.S. și A.C.

În drept, analizând convenția intervenită între reclamanți și pârâta D.T. prin prisma unor dispoziții legale abrogate, prima instanță a pronunțat o soluție nelegală, încălcând regula aplicării legii civile în timp, stabilită prin art. 1 C. civ. potrivit căreia „legea dispune numai pentru viitor, neavând putere retroactivă“. Or, prin abrogarea Decretului nr. 144/1958, au devenit aplicabile prevederile art. 1294 Cod civil, reînfrunzându-se principiul consensualismului.

În ceea ce privește actul autentic de vânzare-cumpărare încheiat ulterior de pârâta D.T. și pârâții A.S. și A.C., care are drept obiect același apartament, este un act fraudulos, pârâta D.T. nemaifiind proprietara apartamentului (prin efectul dispozițiilor art. 1295 Cod civil), deci procedând la vânzarea unui bun ce nu-i aparținea.

(Tribunalul Municipiului București, secția a III-a civilă, Decizia nr. 1795 din 4 noiembrie 1992)

NOTA I. Speța sus-menționată a ridicat – după părerea noastră – în fața instanțelor de judecată atât probleme de drept material, cât și probleme de drept procesual civil.

Sub aspect material au fost aduse în discuție: calificarea juridică a operațiunii încheiate între reclamanți și pârâta D.T.; efectele actelor juridice încheiate de părți în lumina principiului relativității efectelor contractului; aplicarea în timp a legii civile și consecințele abrogării Legii nr. 58/1974 și Decretului nr. 144/1958; opozabilitatea față de terți a actelor juridice încheiate de părți; validitatea contractului încheiat de pârât D.T. cu pârâții A.S. și A.C.

Din punct de vedere procesual, chestiunea supusă discuției privește admisibilitatea acțiunii reclamanților, prin care aceștia au cerut, pe de o parte, constatarea vânzării-cumpărării intervenite între aceștia și pârâta D.T., iar, pe de altă parte, rezoluția contractului autentic de vânzare-cumpărare intervenit între pârâta D.T. și pârâții A.S. și A.C.

În ceea ce privește calificarea juridică a operației intervenite între reclamanți și pârâta D.T., aceasta nu poate constitui decât un antecontract de vânzare-cumpărare (promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare), însoțit de o convenție accesorie de predare a apartamentului, cu plata parțială a prețului. Aceste acte juridice sunt constatate printr-un înscris sub semnătură privată, intitulat chiar de părți „contract provizoriu de vânzare-cumpărare”. Acest antecontract de vânzare-cumpărare afectat de un termen extinctiv (părțile convenind ca restul de preț și perfectarea contractului, la notariat, să aibă loc la 8 august 1992) este un act juridic valabil, fiind generator de obligații în sarcina ambelor părți, respectiv încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și plata restului de preț.

Prima instanță a considerat nul acest act de vânzare-cumpărare, dar valabil ca antecontract de vânzare-cumpărare, nulitatea subistând și după abrogarea Decretului nr. 144/1958.

Instanța de recurs, dimpotrivă, a statuat că nulitatea inițială a contractului de vânzare-cumpărare, pentru vicii de formă, se acoperă odată cu abrogarea Decretului nr. 144/1958, contractul devenind perfect valabil.

În ce ne privește, socotim că, mai întâi, este necesar a fi făcute câteva observații, după cum urmează:

– însăși părțile contractante au calificat acordul lor de voință ca un „contract provizoriu de vânzare-cumpărare” și „antecontract de vânzare-cumpărare”;

– prin antecontractul încheiat, care este dublat de o convenție accesorie de predare a apartamentului, de către pârâta D.T. și de plată a unui rest de preț, de către reclamanți, părțile și-au asumat doar o obligație „de a face”, corelativă unui drept de creanță, nicidecum o obligație „de a da”, adică de strămutare a proprietății lucrului;

– părțile nici nu puteau să transmită proprietatea lucrului, la data încheierii convenției, pentru că atare contract era nul, la acea dată, pentru vicii de formă. Actul era însă valabil ca antecontract de vânzare-cumpărare, pe baza principiului conversiunii, în anumite condiții, actelor juridice nule în acte valabile, principiu ce se poate deduce din interpretarea logică a art. 978 C. civ. (deja consacrată în literatura juridică).

Strâns legată de calificarea juridică a convenției încheiate la 8 august 1990 între reclamanți și pârâta D.T. este și problema aplicării în timp a legii civile, respectiv consecințele, pe acest plan, a abrogării Legii nr. 58/1974 și Decretului nr. 144/1958. Așa cum am văzut, instanța de fond a considerat că un act juridic încheiat fără respectarea dispozițiilor legale imperative referitoare la forma autentică este nul ca act de vânzare-cumpărare, iar această nulitate nu se acoperă prin faptul că, ulterior încheierii actului respectiv, Legea nr. 50/1991 a îngăduit ca actul să fie încheiat prin simplul consimțământ al părților. În felul acesta s-a făcut aplicarea principiului consacrat prin art. 1 C. civ., cu privire la neretroactivitatea legii civile. Instanța de recurs, însă, a statuat, dimpotrivă, că au fost încălcate regulile referitoare la aplicarea în timp a legii civile pentru că au fost aplicate actului în discuție prevederile unor legi abrogate.

Legea civilă fiind de imediată aplicare, prin abrogarea Decretului nr. 144/1958¹ a fost reconstituit în această materie principiul consensualismului.

Socotim că întrucât în speță era vorba de un antecontract de vânzare-cumpărare și nu de un contract de vânzare-cumpărare (care ar fi nul pentru vicii de formă), consecințele abrogării Decretului nr. 144/1958, și deci a aplicabilității legii

civile noi, este irelevantă și superfluă, deoarece nu se pune problema validării unui contract nul, ci aceea a realizării executării silită a unui antecontract de vânzare-cumpărare, în condițiile în care una dintre părți nu-și mai poate îndeplini obligațiile (este vorba de vânzătorul promitent care a înstrăinat apartamentul ce constituia și obiectul antecontractului). Deci, această chestiune ridicată de reclamanți atât în prima instanță, cât și în recurs, ar fi trebuit respinsă ca neavând vreo legătură cu cauza dedusă judecării.

O altă chestiune ridicată în speșă privește relativitatea efectelor antecontractului și ale contractului de vânzare-cumpărare, în vederea stabilirii calității procesuale active ale reclamanților, adică a posibilității acestora de a sta în proces împotriva părților A.S. și A.C., în legătură cu cererea de rezoluțiune a contractului autentic de vânzare-cumpărare încheiat de ei cu părâta D.T.

După cum este cunoscut, prin relativitatea efectelor contractului¹ se înțelege acea regulă potrivit căreia un contract produce efecte numai față de autorii contractului și succesorii lor², fără a putea să profite sau să dăuneze altor persoane (art. 973 C. Civ.), spre deosebire de opozabilitatea contractului care desemnează respectarea de către terțe persoane³ a situației juridice născute din acel contract.

În speșă, în antecontractul de vânzare-cumpărare sunt părți reclamanții și părâta D.T., iar în contractul de vânzare-cumpărare sunt părți părâta D.T., și părțile A.S. și A.C. Prin urmare, reclamanții sunt terți în raport cu contractul autentic de vânzare-cumpărare, după cum contractul respectiv a fost sau nu încheiat în fraudă lor. Cât timp reclamanții sunt simpli creditori chirografari ai părâtei D.T., contractul autentic de vânzare-cumpărare își produce efecte juridice și față de aceștia, ei suportând influențele pe care contractul respectiv le produce în patrimoniul debitoarei lor (pârâta D.T.). Deci, ei nu ar putea cere rezoluțiunea contractului autentic pe motiv că părâta D.T. a încheiat contractul în fraudă lor (acest drept avându-l numai părțile contractante, respectiv părâta D.T. și părțile A.S. și A.C. și numai în caz de neexecutare a obligațiilor reciproce, exceptând desigur cazul în care reclamanții ar cere rezoluțiunea în condițiile art. 974 C. civ., adică pe calea unei acțiuni oblice în numele și pentru debitorul lor insolubil și inactiv, adică părâta D.T.).

Așadar, o acțiune în rezoluțiunea contractului autentic de vânzare-cumpărare nu ar putea fi primită, reclamanții neavând calitatea procesuală activă, adică aptitudinea concretă de a sta în proces ca titulari ai dreptului în litigiu dedus judecării.

Reclamanții nu ar fi avut, eventual, decât posibilitatea să atace contractul autentic de vânzare-cumpărare pe calea acțiunii pauliene, cu condiția să fi fost înrădăcinate cerințele prevăzute de lege în această privință, în special dovedirea survenirii unui prejudiciu și a complicității la fraudă a părților A.S. și A.C., căci fiind vorba de un contract oneros, aceștia, ca și reclamanții, luptă și ei pentru evitarea unei pagube.

¹ A se vedea, C. Stătescu, C. Bîrsan, *Tratat de drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura Academiei, București, 1981, p. 76-90.

² Prin succesorii părților se înțelege „lato sensu”: succesorii universali și cu titlu universal; succesorii cu titlu particular și creditorii chirografari. Creditorii chirografari sunt succesori ai părților (avânzi – cauză sau habentes causam) în sensul că ei suferă influența actelor juridice încheiate de debitorii cu alte persoane în temeiul dreptului lor de gaj general, acte prin care activul patrimonial se mărește sau se micșorează, dar, în măsura în care actele juridice sunt încheiate în fraudă lor, creditorii chirografari devin terți și au posibilitatea de a recurge la mijloacele legale pentru a-și apăra propriile interese (a se vedea: Gh. Beleiu, *Drept civil. Teoria generală*, TUB, 1987, p. 239, C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 81-82).

³ Terții sunt acele persoane străine de actul juridic încheiat între părți, dar care sunt ținute să respecte drepturile acestora în măsura nașterii valabile și a conservării lor în condițiile cerute de lege.

Mai este de făcut sublinierea că spre deosebire de *frauda la lege*⁴, care este o cauză de nulitate întemeiată pe principiul potrivit căruia ceea ce nu este permis direct nu se poate nici indirect, fraudarea terților este sancționată cu inopozabilitatea actului juridic respectiv⁵.

Strâns legată de problema precedentă este și aceea a îndeplinirii formei cerute pentru opozabilitatea față de terți a actelor juridice puse în discuție. Dintre acestea interesează în mod deosebit publicitatea imobiliară prin registrul de inscripțiuni și transcripțiuni (art. 1295 C. civ.) și darea de dată certă unui înscris sub semnătură privată (art. 1182 C. civ.).

Sancțiunea nerespectării formei respective este inopozabilitatea, adică posibilitatea terțului de a ignora actul juridic invocat de părți.

În speșă, antecontractul de vânzare-cumpărare este constatat printr-un înscris sub semnătură privată. Pentru a putea fi opus terților-pârâți A.S. și A.C. de către oricare dintre părți, în primul rând de reclamanți, trebuie să aibă dată certă. Or, antecontractul nu are o dată certă dobândită în vreuna din modalitățile prevăzute de art. 1182 C. civ. Deci, terții pârâți A.S. și A.C. puteau ignora drepturile de creanță născute din acest antecontract, dobândite de reclamanți. De fapt, chiar și dacă antecontractul ar fi fost opozabil pârâșilor A.S. și A.C., situația reclamanților ar fi rămas neschimbată, adică n-ar fi avut decât o singură posibilitate, aceea de a ataca contractul autentic de vânzare-cumpărare pe calea acțiunii pauliene. În schimb, contractul autentic de vânzare-cumpărare (încheiat în formă autentică și transcris în registrul de transcripțiuni imobiliare) este opozabil terților, care ar avea sau ar fi conservat, după lege, oarecare drepturi asupra imobilului vândut (art. 1295 alin. 2C. civ.). Terți în această materie sunt aceia care au dobândit un drept real individual asupra imobilului strămutat și care au transcris sau înscris acel drept⁶. Or, cum, în speșă, reclamanții nu aveau decât un drept de creanță asupra imobilului înstrăinat (constând în posibilitatea de a cere pârâtei D.T. să perfecteze actul de vânzare-cumpărare), aceștia nu sunt terți, ci numai simpli creditori chirografari, având drepturile acestora. Ca atare reclamanții, ca avânzi-cauză (habentes causam) al pârâtei D.T., sunt ținuți să suporte influența actelor juridice încheiate ulterior de către aceasta (pârâta D.T.), ce se răfrâng asupra activului său patrimonial. Deci, vânzarea-cumpărarea apartamentului își produce efecte și față de reclamanți. În cazul în care reclamanții ar fi fraudăți prin contractul de vânzare-cumpărare respectiv, ei ar deveni, într-adevăr, terți în raport cu acest act juridic, dar nu îl pot ataca decât pe calea acțiunii pauliene.

O ultimă chestiune de drept material ce se cuvine a fi examinată este în legătură cu valabilitatea contractului autentic de vânzare-cumpărare încheiat de pârâta D.T. cu pârâșii A.S. și A.C.

Cum am mai spus, *frauda terților (adică simpla cunoștință pe care o are debitorul că actul său aduce prejudicii creditorilor săi)*⁷ nu este un caz de nulitate, ci de inopozabilitate. Noi considerăm că actul de vânzare-cumpărare este valabil, întrucât reclamanții încheiaseră cu pârâta D.T. doar un antecontract de vânzare-cumpărare, generator de obligații „de a face”, apartamentul în cauză rămânând tot

⁴ Frauda la lege este acea operațiune prin care se folosesc unele dispoziții legale pentru a se încălca alte dispoziții legale imperative.

⁵ Inopozabilitatea este acea sancțiune de drept civil care intervine în cazul nesocotirii unor cerințe de publicitate, în cazul lipsei ori depășirii puterii de a reprezenta sau nu în cazul prejudicării unor terțe persoane prin încheierea unor acte juridice reale sau simulate și constă în posibilitatea terțului de a ignora actul juridic invocat de terți (pentru deosebirea dintre nulitate și inopozabilitate, a se vedea Gh. Beleiu, op. cit., p. 256-257).

⁶ A se vedea, C. Hamangiu, I. Rosetti, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. 2, București, 1929, p. 204-213.

⁷ *Ibidem*, p. 582.

timpul, până la încheierea actului autentic de vânzare-cumpărare, în proprietatea părâtei D.T. Deci, nu se pune nici un moment chestiunea vânzării lucrului altuia și, implicit, a nulității contractului autentic de vânzare-cumpărare.

Sunt de făcut observații și din punct de vedere a laturii procesuale a cauzei.

Cu privire la admisibilitatea acțiunii, răspunsul nu poate fi decât negativ și aceasta cu privire la ambele capete de cerere: constatarea vânzării- cumpărării intervine între reclamanți și părâta D.T. la 9 august 1990 și rezoluțiunea contractului autentic de vânzare-cumpărare cu privire la același imobil intervenit între părâta D.T. și părâții A.S. și A.C.

În privința cererii de constatare a vânzării-cumpărării apartamentului pe baza antecontractului din 8 august 1990, aceasta nu este admisibilă – sub aspect procesual – pentru că ar însemna consfințirea unui alt raport juridic decât cel născut între reclamanți și părâta D. T., adică s-ar înlocui un raport juridic de a face, cu un raport juridic translativ de proprietate, ceea ce nu este posibil fără un nou acord de voință care să fie substituit celui dintâi, ori în lipsa executării în natură antecontractului și a pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, în temeiul principiilor executării în natură și a reparării în natură a obligațiilor, conform art. 1073 și 1077 C. civ.⁸ Altmiteri, hotărârea judecătorească ar constitui o înfrângere a principiului obligativității efectelor contractului care se impune, deopotrivă, atât părților, cât și instanțelor. Or, substituindu-se antecontractul cu un contract de vânzare-cumpărare, la cerea unuia dintre părți, aceasta ar însemna înfrângerea voinței celeilalte părți,adică nu convenția legal făcută (antecontractul) ar fi legea părților, ci hotărârea judecătorească.⁹

Din punct de vedere pur procesual cererea este inadmisibilă și pentru că acțiunea în constatare este o acțiune subsidiară, iar art. 111 C. pr. civ. o admite dacă nu există o acțiune în realizare¹⁰. Or, în speță, reclamanții aveau o acțiune în realizare (o acțiune în executare isvorâtă din antecontract), deci nu putea cere constatarea contractului respectiv. Cererea reclamanților nu ar fi putut fi admisă decât dacă ar fi fost calificată ca o acțiune în realizare, având în vedere scopul urmărit (evident că, în condițiile date, cum părâta D.T. înstrăinase imobilul, acțiunea respectivă nu mai putea îmbrăca decât caracterul unei acțiuni în despăgubire, realizarea în natură a antecontractului devenind imposibilă. De altfel, instanța de fond a sesizat și ea corect acest lucru).

Tot sub aspect procesual, mai este de observat că cererea în constatare a reclamanților era și inutilă, fiind lipsită de interes, căci pe fond nu se putea constata decât existența antecontractului de vânzare-cumpărare, hotărârea judecătorească neputând să asigure reclamanților, practic, nici un folos, dat fiind faptul că prin ea s-ar consfinți nu un drept real asupra apartamentului în litigiu, ci unul de creanță (născut din antecontract).

În legătură cu celălalt aspect al problemei de ordin procesual de care ne ocupăm și anume rezoluțiunea contractului autentic de vânzare-cumpărare, introdusă de reclamanți împotriva părților cumpărători A.S. și A.C., și acest capăt de cerere trebuia respins deoarece, așa cum am arătat mai sus, reclamanții sunt simpli creditori chirografari ai debitoarei lor (părâta D.T.). Contractul își produce efecte

⁸ A se vedea, Fr. Deak, St. D. Cărpenu, *Drept civil. Contracte speciale. Dreptul de autor. Dreptul de moștenire*, TUB, p. 14.

⁹ „Judecătorii – se subliniază în literatura juridică – nu pot revoca sau modifica condițiile contractului, căci echivalează cu înfrângerea principiului obligativității contractului” (C. Hamangiu, I. Rosetii, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 842–845).

¹⁰ A se vedea: V.M. Ciobanu, S. Zilberstein, *Drept procesual Teoria generală*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1983, p. 244–245.

juridice și față de părțile A.S. și A.C., în temeiul dreptului lor de gaj general, dar dreptul de a cere rezoluțiunea contractului aparține părților contractante (pârâta D.T. și părțile A.S. și A.C.), singurele ținute să-și execute obligațiile asumate, nu și creditorilor acestora.

Reclamanții, în calitate de creditori chirografari, nu puteau cere decât constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, pe motiv de cauză imorală, chiar dacă ar reuși să dovedească reaua credință a cumpărătorilor, fiindcă pârâta D.T. nu a vândut lucrul altuia – vânzare nulă absolută în acest caz, ci bunul său propriu, antecontractul nefiind translativ de proprietate, iar fraudă terților neconstituind în dreptul nostru un caz de nulitate ci doar de inopozabilitate.

Totodată, reclamanții, în calitate de terți, nu puteau ataca contractul de vânzare-cumpărare nici printr-o acțiune în declararea simulației și nici pe calea acțiunii pauline căci, chiar dacă ar exista toate condițiile de admisibilitate ale acestora – neantălnite însă în speță – întrucât antecontractul nu are dată certă, este inopozabil cumpărătorilor A.S. și A.C., astfel încât, cererea va fi respinsă ca nefondată, dreptul lor de creanță nefiind conservat în condițiile legii (lipsindu-i o condiție de publicitate pentru a putea fi valorificat față de terți).

În aceste condiții, reclamanții nu aveau practic la dispoziție decât o acțiune „ex contractu” împotriva pârâtei D.T. pentru tragerea acesteia la răspundere, din cauza neexecutării obligațiilor asumate.

O altă chestiune pe care o supunem discuției se referă la modalitatea de soluționare a excepțiilor procesuale, mai precis a excepției de fond privind nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare, invocată de instanța de recurs.

În conformitate cu art. 306 C. pr. civ., instanța, din oficiu, are dreptul și obligația de a verifica legalitatea și temeinicia hotărârii cu privire la oricare din motivele prevăzute de art. 304-respectiv art. 304 pct. 4 C. pr. civ. (când instanța de fond a încălcat sau aplicat greșit legea materială), iar motivele de recurs pe care instanța le ridică din oficiu, vor trebui puse de aceasta în discuția prealabilă a părților. Cum în speță, ea nu a făcut acest lucru, violând dreptul de apărare și încălcând contradictorialitatea procesului civil, hotărârea dată este nelegală.

O ultimă chestiune pe care dorim să o relevăm, se referă la modalitatea juridică de rezolvare a cauzei de către fiecare instanță în parte:

Instanța de fond a respins ca inadmisibilă cererea de chemare în judecată, însă credem că pentru rigurozitate științifică soluția trebuia nuanțată, respingându-se ca inadmisibil primul capăt al cererii și ca introdus de o persoană fără calitate procesuală activă cel de al doilea capăt. Aceasta pentru că în timp ce admisibilitatea determină căile sau mijloacele procesuale concrete admise de lege la care părțile pot recurge într-o cauză dată, fiind deci o condiție necesară de efectuarea acestora, inadmisibilitatea este, în mod corespunzător, sancțiunea procesuală care intervine în cazul efectuării unui act pe care legea îl exclude, nu-l prevede ori îl interzice, sau în cazul exercitării unui drept procesual epuizat pe o altă cale procesuală¹¹, fiind prin urmare o cauză de respingere a cererii, prin care acestea se valorifică (de chemare în judecată, de recurs, etc.)¹².

Calitatea procesuală (legitimitatio ad causam) desemnează aptitudinea concretă a părților de a sta în proces, ca reclamant sau pârât, într-o anumită cauză dată, fiind o condiție subiectivă de exercițiu a acțiunii civile, iar lipsa de calitate este o cauză de respingere a cererii respective de chemare în judecată.

Cu alte cuvinte, în timp ce inadmisibilitatea este direct determinată de inexisten-

¹¹ În acest sens, a se vedea, N. Volociu, *Drept procesual penal*, vol. I, T.U.B., p. 315.

¹² Dimpotrivă, nulitatea, decăderea etc. intervin în cazul efectuării unor acte procesuale sau procedurale admise de lege, însă îndeplinite cu neobservarea dispozițiilor legale în materie.

tența unui anumit drept procesual, lipsa de calitate procesuală, este strâns legată de absența dreptului subiectiv material sau a obligației corelative, în persoana reclamantului ori a părâtului, după caz.

Prin urmare, în speșă, întrucât potrivit dispozițiilor art. 111 C. pr. civ., cererea pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept nu poate fi primită dacă partea poate cere realizarea dreptului, în ce privește primul capăt al cererii, credem că soluția corectă care se impune era respingerea, ca inadmisibilă a acțiunii, reclamanții S.N. și S.Ghe. având numai posibilitatea unei acțiuni în realizare, respectiv în daune-interese.

În schimb, în ce privește al doilea capăt al cererii de chemare în judecată, cum cererea de rezoluțiunea unui contract este o acțiune personală ex contractu, și cum una din condițiile de exercitare ale acțiunii civile este calitatea procesuală activă și pasivă ce se verifică prin identitatea dintre persoana reclamantului sau părâtului, pe de o parte, și titularul dreptului ori obligației corelative din raportul juridic dedus judecării, pe de altă parte, soluția care se impune este respingerea cererii ca introdusă de o persoană fără calitate. Aceasta, pentru că în raport cu contractul autentic de vânzare-cumpărare încheiat între părâta D.T. și părâții A.C. și A.S., reclamanții n-au nici un drept subiectiv de a cere rezolvirea contractului, drept care aparține exclusiv părților contractante, și ca atare nu-l pot exercita decât, eventual, pe calea unei acțiuni oblice, în calitate de creditori ai debitoarei lor (pârâta D.T.). În consecință, ori de câte ori dreptul subiectiv material există, dar este exercitat de altă persoană decât titularul lui, cererea nu trebuie respinsă ca inadmisibilă, atâta timp cât mijlocul sau modalitatea procesuală de valorificare a lui nu sunt oprite de lege.

NICOLAE MARIAN

judecător. Judecătoria sectorului 5

București

NOTA II. Problema în discuție nu este nouă, ea făcând obiectul unor ample dezbateri în literatura juridică¹, precum și a numeroase soluții (din păcate neunitare) în practica judiciară².

În speșă care este supusă acestei analize s-a adoptat soluția admisibilității acțiunii prin care s-ar cere constatarea valabilității convenției de vânzare-cumpărare a unui imobil, anterioară abrogării Decretului nr. 144/1958.

Motivarea în drept a soluției sus-menționate a fost aceea că după abrogarea dispozițiilor Decretului nr. 144/1958, au devenit aplicabile prevederile art. 1294 C. civ., reconstituindu-se astfel principiul consensualismului.

Trebuie subliniat însă că prima instanță (Judecătoria sectorului 4-București) respinsese acțiunea ca inadmisibilă, cu motivarea că la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, vânzarea imobilelor cădea sub incidența prevederilor art. 31, din Legea nr. 58/1974 și art. 11 din Decretul nr. 144/1958 care cereau, ca o condiție de validitate a actului de înstrăinare, forma autentică. Fiind deci aplicabilă legea în vigoare la data încheierii actului, convenția încheiată fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data respectivă este nulă ca act de vânzare-cumpărare, nulitatea

¹ A se vedea: V. Stoica, Fl. Baias, Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare, a imobilelor în condiție abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958, în „Dreptul” nr. 3/1992, p. 14 și urm.; V. Pătulea, Aplicarea în timp a legii civile în legătură cu înstrăinările de imobile, în „Dreptul” nr. 11/1992, p. 29 și urm.; St. Șerban, Efectele antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor după abrogarea Legii nr. 58/1974, art. 44-45 din Legea nr. 59/1974 și a Decretului nr. 144/1958, în „Dreptul” nr. 12/1991, p. 35 și urm.; F. Safta-Romano, Un alt punct de vedere privind executarea silită a antecontractelor în urma abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958, în „Dreptul” nr. 9/1993.

² A se vedea: Judecătoria sectorului 1 București, sent. civ. nr. 6861/1991, cit. de V. Stoica, Fl. Baias, op. cit., p. 16; Trib. Jud. Constanța, dec. civ. nr. 7/1992, în „Dreptul” nr. 12/1992, p. 83; Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, dec. nr. 2614/1991 – nepublicată, și altele.