

## ANTECONTRACTUL – STUDIU TEORETIC ȘI PRACTIC. CORELAȚIILE CU SISTEMUL PUBLICITĂȚII IMOBILIARE

**Author : Ioan SABĂU-POP\***  
**Author: Gabriel NIȚĂ\*\***

***Abstract:** L'étude de la promesse nécessite l'analyse de ses conditions de validité de fond et de forme qui sont celles de la vente même. Les effets de la promesse ne se consomment pas un ictu; si la promesse n'est pas exécutée, les effets perdurent quelque temps jusque ce qu'ils s'éteignent par mutus disensus, par la prescription extinctive ou par caducité. La violation de la promesse par l'aliénation du bien qui a formé son objet à un tiers attire des sanctions différents, en fonction de bon ou mauvais fois du tiers acquéreur. Le refus de signer l'acte authentique promis ne peut pas que soit suivi d'une arrêt judiciaire tenant lieu d'acte authentique que si cet acte a été érigé par la volonté des contractants en simple instrument probatoire.*

***Keywords:** Avant-contrat, Promesse, Instrument Probatoire, Publication immobilière.*

***JEL Classification:** K23*

În vederea cercetării problematicei propuse spre analiză, considerăm că este de maximă relevanță să prezentăm câteva aspecte concludente despre instituția care cuprinde în sfera sa conceptuală noțiunea de *antecontract*.

În practică, acordul de voințe care dă naștere vânzării nu se realizează întotdeauna dintr-o dată, așa cum au gândit autorii Codului civil, ci fie în urma unor negocieri<sup>1</sup>, fie, întrucât părțile nu vor sau nu pot încă să încheie vânzarea, în urma unor acorduri

---

\* Dr., Associate Professor, "Petru Maior" University of Târgu-Mureș, Faculty of Economics, Law and Administrative Science, Romania. Lawyer, Mureș Bar Association.

\*\* Master Student at the "Petru Maior" University of Târgu-Mureș, "Public Administration Management" Master Study, Romania.

<sup>1</sup> Chiar și negocierile pot fi purtate pe baza unui acord (contract) de negociere, care fără a obliga în vreun fel părțile la încheierea vânzării propriu-zise, totuși le obligă juridic pe acestea să poartă negocierile cu bună-credință – a se vedea A. GOICOVICI, *Acordul de principiu*, în *Revista Dreptul* nr. 4/2002, p. 47.

prelabile de voințe, care, într-un fel sau altul, sunt pași concreți în direcția vânzării, prefigurând-o sau proiectând-o, fiind ele însele contracte, dar distincte de cel de vânzare<sup>2</sup>.

Ca orice contract, promisiunea este nu numai un simplu act de schimb de valori economice, ci și un act de previziune, de proiecție în viitor, adică – în acest caz – de organizare în avans a unei proiectate vânzări viitoare<sup>3</sup>.

Configurarea juridică a acestui contract implică analizarea condițiilor de valabilitate, a efectelor, precum și a consecințelor nerespectării sale.

### ***1. Noțiuni introductive. Antecontract. Contract.***

Promisiunea de vânzare-cumpărare face parte din categoria contractelor nenumite<sup>4</sup>. Particularitatea acesteia constă în faptul că pregătește, prefigurează un alt contract, și anume acela de vânzare-cumpărare.

Antecontractul de vânzare-cumpărare este acordul de voință cuprins într-un act juridic bilateral, prin care părțile se obligă să încheie în viitor, un contract de vânzare-cumpărare, la un preț determinat<sup>5</sup>.

Cunoscut sub denumirile de avancontract, precontract, contract preliminar, contract prelabil, contract provizoriu, contract preparatoriu, promisiune de contract, promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare, promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, antecontractul de vânzare-cumpărare nu este reglementat de Codul civil român, spre deosebire de Codul civil francez, care, în art. 1589 alin. 1, prevede că promisiunea de vânzare valorează vânzare, dacă există consimțământul reciproc al celor două părți asupra lucrului și asupra prețului.

Fiind și el un contract, antecontractului îi sunt aplicabile, în principiu, dispozițiile art. 942-1206 C.civ., privind capacitatea părților de a contracta, consimțământul valabil exprimat, un obiect determinat sau determinabil și o cauză licită.

Putem spune că cea mai generală și mai sintetică formulare privind definirea contractului civil o găsim în art. 942 din C.civ. care stabilește contractul ca fiind „acordul între două sau mai multe persoane pentru a constitui sau a stinge între dânzii raporturi juridice”.

Din economia redactării textului rezultă că, esențial pentru prefigurarea contractului este acordul de voință manifestat în scopul de a da naștere, a modifica sau a stinge drepturi subiective și obligații civile.

S-a acceptat în mod constant, în literatura noastră juridică, împrejurarea că termenul de contract este sinonim și deci echivalent celui de convenție<sup>6</sup>.

Deși de inspirație franceză, definiția dată de Codul civil român de la 1865 se aseamănă fără a se identifica însă cu aceea formulată de art. 1001 din C.civ. francez<sup>7</sup>.

---

<sup>2</sup> A se vedea D. CHIRICĂ, *Contracte speciale civile și comerciale*, ed. Rosetti, București, 2005, p. 156.

<sup>3</sup> A se vedea H. LÉCUYER, *Le contrat, acte de prévision*, în *L'avenir du droit. Mélanges en hommage à F. Terré*, Dalloz, PUF, Éditions du Juris-Classeur, Paris, 1999, p. 643.

<sup>4</sup> A se vedea D. CHIRICĂ, *Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare ca formă autonomă de contract*, în SUBB nr. 2/2000.

<sup>5</sup> A se vedea M. MUREȘAN, *Antecontract de vânzare-cumpărare*, în *Dicționar de drept civil*, ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1980, p. 36-37.

<sup>6</sup> A se vedea I. DOGARU, *Contractul. Considerații teoretice și practice*, ed. Scrisul românesc, Craiova, 1983, p. 8.

Potrivit acestui text, contractul este o convenție particulară generatoare de drepturi și obligații, așa încât între convenție și contract există un raport ca de la parte la întreg. Doctrinar s-a acreditat și ideea că termenul de convenție ar avea un sens mai larg decât cel de contract. Astfel, dacă ea are ca obiect nașterea unei obligații poate fi privită ca și un contract.

Această teorie își are sorginea în vechiul drept roman, în care exista o netă deosebire între contracte și convenții: pe când contractul dădea naștere unei obligații garantate printr-o acțiune, convenția era simplul pact (*pactum nudum*), nu producea decât o obligație naturală neocrotită printr-o acțiune în justiție.

Distincția a fost preluată și în literatura noastră juridică de dată relativ recentă, potrivit căreia convenția ar fi genul, iar contractul specia. Astfel, convenția a fost considerată ca acordul de voință intervenit între persoane în scopul de a crea orice fel de efecte juridice, pe când contractul este specia de convenție prin care se creează obligații<sup>8</sup>.

Textul art. 942 C.civ. citat anterior, deși nu a preluat din Codul napoleonian de la 1802 noțiunea de „convenție”, totuși a echivalat-o printr-o formulare mai analitică, definită prin sintagma „*acordul dintre două sau mai multe persoane*”.

În plan obiectiv, codul nostru a preluat de la cel francez mai sintetic și mai concret ideea de finalitate a contractului, constând în „*a constitui sau a stinge un raport juridic*”. Prin constituirea sau încheierea contractului se înțelege realizarea acordului de voință al părților asupra clauzelor contractuale.

Art. 948 C.civ. precizează „in terminis” că pentru încheierea valabilă a unei convenții sunt esențiale următoarele condiții: capacitatea de a contracta, consimțământul liber exprimat al părții ce se obligă, un obiect determinat sau determinabil, o cauză licită. De importanță este faptul că realizarea condițiilor de validitate ale contractelor este legată de momentul în care acordul de voință al părților se formează prin întâlnirea ofertei cu acceptarea. Anterior acestei împrejurări, este posibil ca părțile să parcurgă un itinerariu susceptibil de desfășurare în timp, o perioadă numită de unii autori precontractuală<sup>9</sup>.

De cele mai multe ori, contractele se încheie fără parcurgerea prealabilă a unor faze precontractuale, părțile convenind simultan asupra clauzelor contractuale sau pur și simplu manifestându-și adeziunea la clauzele unor contracte nesusceptibile de negociere, fie prin modul în care au fost concepute (de exemplu, tariful unei călătorii cu avionul), fie prin implicațiile unui anumit gen de a tranzacționa (de exemplu, vânzarea unui magazin la un preț ce nu ține seama de alte elemente – fond de marfă, mijloace circulante, etc.).

Anterior momentului încheierii contractului, drumul parcurs de către părți până la realizarea acordului de voință poate surprinde, în unele situații, mai multe faze, respectiv: 1. negocierile precontractuale; 2. oferta de a contracta; 3. promisiunea de a contracta sau antecontractul; 4. acceptarea.

## **2. Antecontractul: definiție, condiții, caractere.**

---

<sup>7</sup> În textul francez, „*le contrat est une convention par la quelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres a donner, a faire, ou a ne pas faire quelque chose*” (contractul este convenția prin care una sau mai multe persoane se obligă față de una sau mai multe alte persoane să dea, să facă sau să nu facă ceva).

<sup>8</sup> A se vedea I. FILIPESCU, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, ed. Actami, București, 1994, p. 16.

<sup>9</sup> A se vedea P.M. COSMOVICI, *Drepturile reale. Obligații. Legislație*, ed. All, București, 1996, p. 126.

Spre deosebire de ofertă, care este un act juridic de formațiune unilaterală, deoarece ea nu se întemeiază pe un acord de voință, promisiunea de a contracta sau antecontractul deși creează obligații numai în sarcina ofertantului, reprezintă totuși un act juridic bilateral. Soluția se impune întrucât promisiunea de a contracta implică un acord prealabil prin care părțile se obligă, în ipoteza în care promisiunea are un caracter sinalagmatic, să încheie în viitor un contract. Este așadar posibilă existența unei promisiuni sinalagmatice de a contracta atunci când ambele părți se obligă ca în viitor să încheie un anumit contract. Cel mai frecvent caz care ilustrează această împrejurare este cel în care un contract nu poate fi încheiat în lipsa unei formalități, cum este bunăoară obținerea unui act administrativ. Într-o asemenea ipoteză, promisiunea bilaterală de a contracta (antecontractul), precede și uneori constituie chiar cauza obținerii actului administrativ ce condiționează perfectarea contractului.

Antecontractul reprezintă, astfel, o promisiune de a contracta, un acord de voință prin care părțile se obligă să încheie în viitor contractul. Precontractul are deci menirea de a conferi părților certitudinea că nici una dintre ele nu va putea da înapoi de la intenția realizării contractului preconizat.

Fiind un contract nenumit, antecontractul trebuie să întrunească, în principiu, condițiile de validitate aplicabile contractelor în general<sup>10</sup>, dar și condițiile de validitate speciale pe care trebuie să le îndeplinească contractul în forma căruia urmează a se perfecta<sup>11</sup>.

Antecontractul prezintă următoarele caractere juridice: este un contract nenumit, cu titlu oneros, sinalagmatic, comutativ, cu executare *uno actu* și consensual<sup>12</sup>.

Expresie a libertății contractuale, în dreptul nostru civil, antecontractul este guvernat de principiul consensualismului, consacrat de art. 971 și art. 1295 C.civ. De aceea, antecontractul se încheie valabil prin simpla manifestare de voință a părților, nefiind necesar ca ea să fie însoțită de o anumită formă. Nu se cere ca antecontractul să se încheie în formă autentică. Antecontractul se poate încheia în scris sau verbal; totuși, pentru probațiune, este indicat ca acordul de voințe să fie consemnat într-un înscris<sup>13</sup>.

În literatura juridică s-a exprimat în mod unanim că antecontractul constituie o obligație de a face<sup>14</sup>, care este susceptibilă de executare în natură, voluntar prin perfectarea contractului, sau silit, dacă vreuna din părți refuză să contracteze în forma la care acesta s-a obligat.

### **3. Antecontractul de vânzare-cumpărare.**

---

<sup>10</sup> A se vedea J. SCHMID-SZALEWSKI, *Le rôle de l'acte authentique dans la vente immobilière*, în *Revue du droit immobilier* 2/1989, p. 154-155; M. MUREȘAN, *Particularitățile condițiilor de fond ale validității antecontractului*, în SUBB nr. 1/1988, p. 63.

<sup>11</sup> A se vedea L. BOYER, *Promesse de vente*, în *Encyclopédie Dalloz. Répertoire de droit civil*, 1990, p. 26 (n<sup>o</sup> 298).

<sup>12</sup> A se vedea E. CHELARU, *Circulația juridică a terenurilor proprietate privată*, în *Revista Dreptul*, nr. 9/1993, p. 21-23.

<sup>13</sup> A se vedea T. DÂRJAN, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, în *Revista Dreptul*, nr. 3/2000, p. 57.

<sup>14</sup> A se vedea I. ALBU, *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*, ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1984, p. 44; E. SAFTA-ROMANO, *Sinteză teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 2 din Decretul nr. 144/1958*, în *Revista Dreptul*, nr. 1/1991, p. 32.

Deși teoretic antecontractul este o promisiune bilaterală de a contracta și astfel se poate aplica în toate cazurile în care părțile simt nevoia unei garanții suplimentare în vederea perfectării ulterioare a unui acord care să genereze obligații particulare, putând astfel să fie luate în considerare diferite tipuri de contracte, cum ar fi contractul de locațiune sau contractul de servicii imobiliare, practic cel mai des întâlnit din motive ce țin de natura relațiilor sociale și comerciale, este antecontractul aplicat la contractul de vânzare-cumpărare.

În materia antecontractului sau a promisiunii de vânzare-cumpărare, distingem mai multe situații, respectiv aceea în care ambele părți se obligă la perfectarea ulterioară a unui contract de vânzare-cumpărare sau doar una dintre părți, care manifestă un interes mai stringent. În această ordine de idei, se remarcă promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, în primul caz, și respectiv, promisiunea unilaterală de vânzare-cumpărare.

Promisiunea unilaterală de vânzare-cumpărare intervine în cazul în care o persoană, prevăzând un eventual interes pentru ea de a dobândi proprietatea unui bun, primește promisiunea proprietarului de a vinde acel bun, rezervându-și facultatea de a-și manifesta ulterior, de obicei într-un anumit termen, consimțământul de a-l cumpăra. De exemplu, locatorul-proprietar se obligă față de locatar să-i vândă, la un preț stabilit, lucrul dat în locațiune, dacă locatarul își va manifesta dorința de a-l cumpăra.

O promisiune de vânzare acceptată cu această rezervă este neîndoielnic un contract distinct, ce nu este totuși o vânzare (și deci nu poate produce efectele specifice ale contractului de vânzare-cumpărare) și nici un act unilateral de voință. Promisiunea de vânzare (sau de cumpărare) dă naștere la un drept de creanță, una dintre părți fiind obligată față de cealaltă parte să vândă în viitor un anumit bun<sup>15</sup>.

Într-o altă opinie, se pledează concepția potrivit căreia beneficiarul promisiunii de vânzare sau de cumpărare are un drept potestativ, intermediar între drepturile de creanță și drepturile reale, astfel încât prin ridicarea opțiunii de către beneficiarul promisiunii, se realizează acordul de voință care dă naștere contractului de vânzare-cumpărare, afară de cazul în care pentru valabilitatea acestuia este cerută forma autentică *ad validitatem*, nerespectarea promisiunii de către promitent fiind lipsită de efecte juridice, cu excepția cazului când promitentul vinde lucrul unui terț de bună-credință, caz în care beneficiarul are dreptul la daune-interese, sancțiune prevăzută de art. 1075 C.civ. pentru neexecutarea obligațiilor de a face, iar nu pentru respectarea unui drept potestativ. Rezultă că, în această concepție, instituția în cauză este impropriu denumită promisiune de vânzare, căci vânzătorul nu mai are obligația de a vinde, o dată ce contractul de vânzare-cumpărare se poate încheia prin simpla voință a cumpărătorului, chiar dacă vânzătorul nu ar mai fi de acord. Instituția ar fi promisiune de a vinde numai în cazul în care contractul proiectat ar fi un contract solemn<sup>16</sup>. O asemenea concepție denaturează realitatea, în sensul că vânzătorul-promitent nu și-a dat acordul la vânzarea lucrului, ci numai la încheierea în viitor a contractului.

Promisiunea unilaterală nu trebuie să fie confundată însă nici cu vânzarea sub condiție sau afectată de un termen, întrucât prima are drept obiect o obligație de a face, iar cea de-a doua o obligație de a da.

---

<sup>15</sup> A se vedea F. DEAK, *Tratat de drept civil*, ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 23.

<sup>16</sup> A se vedea D. CHIRICĂ, *Promisiunea unilaterală de a vinde și de a cumpăra*, în *Revista de Drept Comercial*, nr. 9/1999, p. 39.

Promisiunea de vânzare este de fapt un antecontract care dă naștere la un drept de creanță, una dintre părți fiind obligată față de cealaltă parte să vândă în viitor un anumit bun, beneficiarul promisiunii putând opta în sensul de a-l cumpăra sau nu. Dacă beneficiarul va opta în sensul cumpărării bunului, dar promitentul, prin încălcarea obligației asumate, va refuza vânzarea, contractul proiectat nu se va mai încheia, beneficiarul având dreptul la daune-interese potrivit regulilor aplicabile obligațiilor de a face.

Rezultă că promisiunea de vânzare este un contract unilateral, întrucât creează obligații numai pentru una din părți (promitent). Este însă posibil ca, în schimbul dreptului de opțiune ce i se conferă, beneficiarul promisiunii să se oblighe la plata unei sume de bani, caz în care promisiunea unilaterală de a vinde va fi un antecontract sinalagmatic, dar fără a se fi transformat într-o promisiune bilaterală, căci beneficiarul nu își asumă obligația de a cumpăra, ci numai aceea de a plăti prețul opțiunii ce i se conferă.

Obiect al controverselor în doctrină l-a constituit și faptul de a ști dacă pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare promitentul trebuie să-și manifeste încă o dată consimțământul.

Într-o opinie, s-a considerat că voința promitentului, în sensul de a vinde, s-a manifestat cu ocazia perfectării promisiunii de vânzare și deci, nu este necesar să fie repetată<sup>17</sup>. În momentul manifestării voinței beneficiarului de a cumpăra, acordul de voință s-a realizat și astfel contractul de vânzare-cumpărare este încheiat.

Într-o altă opinie, considerată a fi cea pertinentă, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în baza promisiunii de vânzare este necesară o nouă manifestare de voință din partea promitentului, în sensul încheierii contractului. Într-adevăr, obligația asumată de promitent de a vinde bunul nu trebuie înțeleasă ca o obligație de a vinde imediat, ci în sensul de a-și da consimțământul la o dată ulterioară când își va manifesta voința beneficiarul de a cumpăra bunul. În absența unei noi manifestări de voință din partea promitentului există riscul imposibilității perfectării contractului, în cazul în care promitentul nu și-a respectat promisiunea și a vândut bunul unei alte persoane<sup>18</sup>.

Cu privire la noțiunea de *antecontract*, părțile au și o obligație de a nu face, respectiv aceea de a nu întreprinde nimic în direcția consimțirii la o altă vânzare având același obiect sau a oricărei acțiuni de natură să împiedice perfectarea contractului promis.

Cu privire la obiect și formă, antecontractul trebuie să cuprindă mențiuni cu privire la bunul ce se intenționează a fi vândut, cât și la prețul pentru care urmează a se face vânzarea. Potrivit principiului consensualismului și a libertății manifestării de voință, părțile pot încheia antecontractul în orice formă, după cum am menționat anterior. De asemenea, s-a statuat că prețul poate fi stabilit prin orice mijloace de probă, inclusiv declarații de martori sau prezumții, mai ales în cazul în care o parte din el a fost și plătit<sup>19</sup>. De esența antecontractului este ca acesta să conțină, explicit sau implicit, clauza potrivit căreia părțile se obligă, reciproc, să încheie în viitor un contract.

Antecontractul mai poate cuprinde și alte clauze, prin care părțile se obligă reciproc să plătească despăgubiri, în cazul în care cu rea-credință una dintre ele se dezice

---

<sup>17</sup> T.S. col. civ., Dec. nr. 1071/1964, în *Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem*, 1964, p. 72.

<sup>18</sup> A se vedea S.D. CĂRPENARU, *Drept comercial român*, ed. All Beck, București, 2002, p. 415.

<sup>19</sup> Curtea Supremă de Justiție, s. civ., Dec. nr. 2339/1993, în *Buletinul Jurisprudenței pe anul 1993*, p. 51.

de la încheierea contractului<sup>20</sup>, termenul până la care trebuie achitat prețul, sau până la care părțile se obligă să se prezinte la notarul public, predarea sau primirea bunului, etc. Acele clauze care sunt de natura și de esența antecontractului, cum este obligația părților de a se prezenta la notar în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, se consideră subînțelese, chiar dacă ele nu au fost inserate în antecontract<sup>21</sup>.

#### **4. Modalitatea de punere în executare a antecontractului de vânzare-cumpărare.**

Sub aspect obligațional, promisiunea cuprinsă într-un antecontract valorează, în dreptul nostru, o obligație de a contracta și ea îndatorează părțile la executare întocmai ca și orice altă obligație convențională asumată. Obligația de a contracta izvorâtă din antecontract este o obligație de a face, care, atunci când este cazul, poate fi executată în natură și fără concursul debitorului. Executarea în natură a obligației asumate poate fi voluntară, când părțile încheie de bună-voie contractul promis, sau silită, când față de refuzul uneia dintre părți de a contracta, instanța, în lumina principiului executării în natură a obligațiilor, va pronunța, în baza art. 1073 și 1077 C.civ., o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

Fiind o acțiune personală<sup>22</sup>, acțiunea în executarea silită a antecontractului se introduce la instanța de la domiciliul părâtului, în temeiul art. 5 C.proc.civ. Caracterul ei personal rezultă din dreptul de creanță pe care îl generează antecontractul de vânzare-cumpărare.

Acțiunea poate fi intentată de promitent sau de beneficiar, ori de moștenitorii acestora, împotriva beneficiarului sau promitentului, ori a moștenitorilor acestora.

O condiție esențială pentru promovarea acțiunii este ca reclamantul să își fi executat obligațiile pe care și le-a asumat prin antecontract.

În aceeași ordine de idei, în ceea ce privesc modalitățile de impunere a antecontractului se poate spune că față de refuzul debitorului obligației de a contracta, instanța are la dispoziție următoarele soluții: înlocuirea actului autentic prin hotărâre judecătorească, hotărâre ce va ține loc de contract de vânzare-cumpărare, având efect constitutiv de drepturi, operând transferul dreptului de proprietate de la data când rămâne definitivă și daunele cominatorii, mijloc indirect de asigurare a executării în natură a obligațiilor de a face, constând într-o sumă de bani pe care debitorul trebuie să o plătească pentru fiecare zi de întârziere până la executarea obligației. Quantumul sumei și unitatea de timp pentru care se acordă se stabilesc prin hotărâre judecătorească. Desigur, dacă debitorul persistă în a nu-și executa obligația, instanța poate mări quantumul lor.

Acțiunea prin care promitentul-cumpărător îl cheamă în judecată pe promitentul-vânzător pentru perfectarea actului juridic de vânzare-cumpărare, este prescriptibilă în cadrul termenului general de prescripție dacă promitentul-cumpărător nu a intrat în posesia bunului. Fiind o acțiune personală, prescripția se împlinește în cadrul termenului general de 3 ani. Prescripția dreptului la acțiune începe să curgă în momentul în care

---

<sup>20</sup> T.S., col. civ., Dec. nr. 1716/1956, în *Culegere de decizii 1956*, vol. I, p. 119.

<sup>21</sup> A se vedea T. DĂRJAN, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, în *Revista Dreptul*, nr. 3/2000, p. 59.

<sup>22</sup> A se vedea V. STOICA, F. BAIAS, *Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imobilelor în condițiile abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în *Revista Dreptul*, nr. 3/1992, p. 24.

promitentul-vânzător se manifestă expres, în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător<sup>23</sup>.

O altă situație practică apare în cazul în care promitentul-vânzător nu-și respectă obligația și vinde lucrul unei terțe persoane; în această situație vânzarea încheiată este, sub rezerva fraudei (cauza de nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu terțul care este de rea-credință cunoscând existența antecontractului), valabilă, iar beneficiarul-cumpărător nu poate cere predarea lucrului, întrucât nu a devenit proprietar. În această situație însă, promitentul-cumpărător poate cere daune-interese.

În cazul în care bunul care face obiectul antecontractului constituie bun proprietate comună, promitentul-vânzător este unul dintre coproprietari. În acest caz antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat cu unul dintre proprietarii bunului aflat în proprietate comună pe cote-părți, depinde de modalitatea în care se realizează partajul acestuia. Dacă bunul este atribuit la partaj copărtașului promitent-vânzător, antecontractul rămâne valabil și dreptul beneficiarului-cumpărător se consolidează, deoarece împărțeala are efect declarativ, deci produce efecte retroactive, promitentul-vânzător devenind proprietar exclusiv<sup>24</sup>.

De asemenea, se poate ca bunul promis să nu se găsească în patrimoniul vânzătorului la data încheierii antecontractului. Atât timp cât antecontractul nu transferă dreptul de proprietate, având ca obiect doar o obligație de a face, nu este necesar ca bunul promis să existe în patrimoniul promitentului. Chiar dacă prin antecontract se promite constituirea sau transmiterea unui drept real, promisiunea de contract generează doar un drept de creanță și, numai la data încheierii contractului, dreptul real va fi constituit sau transmis.

O altă problemă practică s-a pus în situația în care obiectul subcontractului îl formează bunurile comune. Nimic nu împiedică să se înstrăineze un bun aflat în devălmășie, părțile fiind libere să-l includă în antecontract. Situația este simplă când ambii soți promit înstrăinarea bunului. În analiza acestei probleme, vom distinge două situații: când soții promit înstrăinarea bunului comun și atunci când soții sunt beneficiarii bunului promis. Situația este mai complicată sub primul aspect, atunci când bunul este promis doar de unul dintre soți, fără consimțământul celuilalt soț, și se convine chiar predarea imobilului, primindu-se prețul parțial sau integral. Întrebarea se pune dacă este posibil ca celălalt soț să ceară anularea antecontractului. S-a susținut ca atunci când bunul este comun, ambii soți trebuie să figureze în antecontract. Absența consimțământului va putea fi suplinită ulterior expres. Atâta timp cât prin antecontract nu se realizează un transfer de proprietate, dreptul celuilalt soț asupra bunului promis nu este încălcat, el rămânând în continuare în patrimoniul comun, astfel că acțiunea în anulare a antecontractului ar fi lipsită de interes. Numai în cazul înstrăinării definitive a imobilului, fără consimțământul celuilalt soț, contractul va fi lovit de nulitate deoarece nu operează prezumția mandatului tacit.

---

<sup>23</sup> Î.C.C.J., sec. civ., Dec. nr. 1212/2005, în *Jurisprudența secției civile pe anul 2005*, ed. Hamangiu, București, 2006, p. 340.

<sup>24</sup> Î.C.C.J., sec. civ., Dec. nr. 6242/2004, în *Buletinul jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 2004*, ed. All Beck, București, 2005, p. 153.



## **6. Rolul și locul antecontractului de vânzare-cumpărare în sistemul publicității imobiliare.**

Obiectul principal al cărții funciare îl constituie descrierea imobilelor și arătarea drepturilor reale tabulare. De asemenea, în afara drepturilor tabulare există sau pot exista anumite acte sau fapte juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară care fie modifică, fie precizează situația lor juridică. Este vorba de drepturi de creanță sau alte drepturi personale născute în legătură cu aceste imobile, precum și de anumite fapte juridice care configurează statutul ori capacitatea juridică a persoanelor înscrise în cartea funciară ca titulare ale unor drepturi reale sau personale, după caz.

Spre deosebire de drepturile tabulare care, obligatoriu, trebuie înscrise în cartea funciară pentru a deveni opozabile față de terți, în cazul actelor și faptelor juridice privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară înscrierea este, în principiu, facultativă, și are ca efect fie opozabilitatea *erga omnes* a acestora, fie doar informarea terțelor persoane despre astfel de acte sau fapte<sup>25</sup>.

Există cazuri de înscriere în cartea funciară, prevăzute de Legea nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară, a unor acte și fapte juridice privitoare la drepturi de creanță, în vederea realizării opozabilității față de terțele persoane interesate:

- închirierea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de 3 ani;
- sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale;
- acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în cartea funciară;
- intenția de a înstrăina sau de a ipoteca;
- căile de atac împotriva încheierilor de înscriere în cartea funciară.

De asemenea, la cerere, vor putea fi înscrise în cartea funciară orice acte sau fapte juridice privitoare la drepturile personale, la starea și capacitatea persoanelor în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară, cu efect de opozabilitate pentru terțe persoane. În acest sens vom învedera următoarele:

- instituirea curatelei;
- arătarea raporturilor juridice cu o altă persoană de natură de natură să afecteze regimul juridic al bunului nemișcător;
- arătarea acțiunii pentru anularea hotărârii declarative de moarte a titularului dreptului real înscris în cartea funciară;
- interdicția de grevare sau de înstrăinare a imobilului, precum și modalitățile interdicției de strămutare sau de grevare;
- lucrările de expropriere a imobilului;
- hotărârea de deschidere a procedurii falimentului;
- promisiunea stabilită prin convenție de a încheia un contract, în viitor, de înstrăinare cu privire la bunul imobil (antecontractul).

Astfel, dacă vorbim despre un antecontract care vizează un imobil, în scopul asigurării opozabilității față de terți a promisiunii de vânzare-cumpărare, precum și pentru informarea terților cu privire la existența acestor raporturi, promisiunea de a încheia un contract de înstrăinare cu privire la un imobil poate face obiectul unei notări în cartea funciară. Prin notare, drepturile promitentului-cumpărător devin opozabile terțelor persoane interesate, atrăgând atenția acestora asupra existenței unor acte juridice. Dacă

---

<sup>25</sup> A se vedea M. NICOLAE, *Tratat de publicitate imobiliară*, vol. II, ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 173.

însă bunul se mai găsește în patrimoniul vânzătorului, promitentul-cumpărător mai are posibilitatea ca instanța, în lumina principiului executării în natură a obligațiilor, să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. În literatura juridică s-a exprimat în mod unanim că antecontractul constituie o obligație de a face<sup>26</sup>, care este susceptibilă de executare în natură, voluntar prin perfectarea contractului, sau silit, dacă vreuna din părți refuză să contracteze în forma la care acesta s-a obligat, respectiv, în formă autentică.

Antecontractul se încheie valabil prin simpla manifestare de voință a părților, nefiind necesar ca ea să fie însoțită de o anumită formă. Nu se cere ca antecontractul să se încheie în forma autentică prevăzută pentru contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, deoarece nu se confundă cu acesta din urmă, în funcție de care el are o configurație distinctă<sup>27</sup>.

### **5. Concluzii.**

Antecontractul este o garanție a perfectării în viitor a contractului de vânzare-cumpărare în mod transparent și cu respectarea condițiilor de formă dacă aceasta se impune. Chiar dacă contractul de vânzare-cumpărare este consensual, nimic nu împiedică părțile să încheie o asemenea convenție. Elementul esențial în cazul antecontractului îl constituie, așadar, faptul că el este o convenție distinctă de viitorul act de înstrăinare, ceea ce face să nu fie confundat cu contractul de vânzare-cumpărare propriu-zis; nu poate fi considerat însă nici o ofertă simplă de înstrăinare, antecontractul având locul chiar dacă secundar, totuși bine localizat în spectrul instituțional civil.

Dintre motivele care determină încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare, menționăm lipsa unei culturi juridice, rapiditatea operațiunii, evitarea taxelor de timbru notariale, imposibilitatea achitării integrale a prețului, terenul nu se află încă în patrimoniul promitentului, starea de indiviziune, neeliberarea titlului de proprietate, dorința promitentului de a mai stăpâni o perioadă terenul în cauză, condiționarea vânzării de îndeplinirea unor evenimente viitoare, etc.

---

<sup>26</sup> A se vedea I. ALBU, *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*, ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1984, p. 44; E. SAFTA-ROMANO, *Sinteză teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 2 din Decretul nr. 144/1958*, în *Revista Dreptul*, nr. 1/1991, p. 32.

<sup>27</sup> A se vedea T. DĂRJAN, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, în *Revista Dreptul*, nr. 3/2000, p. 57.