

REVISTA ROMÂNĂ DE DREPT PRIVAT

Totul sub semnul discuției

2/2022

UNIVERSUL JURIDIC

Indexări internaționale: www.heinonline.org www.ceeol.com www.ebscohost.com
www.indexcopernicus.com

REVISTA ROMÂNĂ DE DREPT PRIVAT

Director: Valeriu STOICA

Director adjunct: Ionuț-Florin POPA

Redactor-șef: Mircea Dan BOB

Fondator: Marian NICOLAE

Secretar general de redacție: Andrei GABOR

Consiliul științific:

Președinte: Marian Nicolae

Pascal Ancel

– profesor, Université du Luxembourg

Flavius-Antoniu Baias

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Serban Beligrădeanu

– doctor în drept, fost redactor-șef, Revista Dreptul

Corneliu Bîrsan

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București, judecător la Curtea Europeană a Drepturilor Omului

Sebastian Cercel

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din Craiova

Dan Chirică

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Viorel Mihai Ciobanu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Ion Deleanu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Pascale Deumier

– profesor, Université Lyon 3 Jean Moulin

Michel Grimaldi

– profesor, Universitatea Paris II – „Panthéon Assas”

Vladimir Hanga

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Călina Juguștru

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu

Ioan Leș

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu

Denis Mazeaud

– profesor, Universitatea Paris II – „Panthéon Assas”

Lucian Mihai

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Jean Pineau

– profesor, Universitatea din Montréal, Québec

Liviu Pop

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Valeriu Stoica

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea din București

Brândușa Ștefănescu

– profesor, Academia de Studii Economice, judecător la Înalta Curte de Casație și Justiție

Ovidiu Ungureanu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu

Paul Vasilescu

– profesor, Facultatea de Drept, Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca

Colegiul de redacție:

Lucian Bercea

Profesor – Facultatea de Drept,
Universitatea de Vest, Timișoara
(drept comercial; drept bancar;
dreptul creditului)

Radu Bogdan Bobei

Conferențiar – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(drept comercial internațional)

Luminița Dima

Profesor – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(dreptul muncii; drept european al muncii)

Răzvan Dincă

Profesor – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(dreptul proprietății intelectuale;
contracte speciale)

George-Alexandru Ilie

Conferențiar – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(persoana fizică; obligații;
teoria generală a dreptului)

Cristina Nicolescu

Conferențiar – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(dreptul familiei și regimuri matrimoniale)

Ionuț-Florin Popa

Profesor – Facultatea de Drept,
Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca
(obligații; contracte europene
și internaționale)

Dan Andrei Popescu

Conferențiar – Facultatea de Drept,
Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca
(drept internațional privat)

Radu-Romeo Popescu

Profesor – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(succesiuni și liberalități)

Radu Rizoiu

Profesor – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(persoana juridică;
garanții reale și personale)

Sebastian Spinei

Conferențiar – Facultatea de Drept,
Universitatea „Lucian Blaga”, Sibiu
(drept procesual civil)

Laura Toma-Dăuceanu

Lector – Facultatea de Drept,
Universitatea din București
(drepturi reale)

Momentul producerii efectului translativ al dreptului de proprietate imobiliară în cazul pronunțării unei hotărâri care ține loc de act autentic.

Partea I – Fundamentarea

Drd. **ALIN-IOAN AXENTE**

Facultatea de Drept, Universitatea din București

Avocat

LE MOMENT DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE PAR VOIE D'UN JUGEMENT DE LA COUR QUI REMPLACE UN CONTRAT DE VENTE EN FORME AUTHENTIQUE. PREMIÈRE PARTIE - LES FONDEMENTS

RÉSUMÉ

Le droit substantiel qui règlement l'institution du rendement d'un jugement de la cour qui remplace un contrat de vente d'un immeuble ne résout pas le problème du moment auquel la décision de la cour produit l'effet translatif de propriété du patrimoine du transmetteur au patrimoine de l'acquéreur.

Identifier ce moment suppose l'acceptation de la prémisse que l'institution est elle-même pluridisciplinaire et seulement une recherche intégrée des effets qu'elle produit aussi de la perspective du droit substantiel (y compris les règles sur le castre) et de la perspective des effets générales des décisions de la cour selon la procédure civile roumaine.

Ayant en vue cette prémisse, on peut considérer que dès les origines doctrinaires et jurisprudentielles de l'institution, le moment univoque où le jugement de la cour (soit-il un jugement de la première instance ou un jugement rendu en appel ou recours) produit l'effet translatif de propriété doit être le moment du rendement du premier jugement d'admission de la demande en justice. La solution proposée doit être acceptée à la fois comme traditionnelle et continue selon le droit roumain et elle sera remplacée justement au moment où les registres de castre produiront des effets constitutifs de droits.

Mots-clés: transfert de propriété immobilière; effets des jugements de la cour; moment; promesse de vente.

THE MOMENT WHEN THE REAL-ESTATE OWNERSHIP IS TRANSFERRED IN THE CASE OF A JUDGEMENT IN LIEU OF A CONTRACT ENFORCING A PRE-SALE AGREEMENT. FIRST PART - THE BASIC CORRELATIONS

ABSTRACT

The substantive law regulating the possibility for the courts to render decisions enforcing pre-sales agreements regarding real-estate have no stipulations as to the actual moment when the decision becomes effective by transferring the property from the transmitter to the acquirer.

Identifying the moment of the transfer of property has as a premise that the legal institution of court decisions enacting sales agreements has a multi-disciplinary nature, and only the integrated research of both the effects from the point of view of civil law (including specific regulations for land books) and of judicial decisions, as regulated by Romanian civil procedure, may deliver a valid conclusion.

Observing this institution in the aforementioned legal context, we conclude that from the very origins of this institution created by the legal doctrine and case-law development, the moment when the transfer of property takes place by means of a court decision can only be the moment when the first ruling on the merits has been issued (be it a first court decision, a decision of the court of appeals, or of the recourse court). This solution should be considered as a traditional and continuous one in the Romanian legal system, and will be revised only when the constitutive effect of land books registrations will enter into force.

Keywords: *transfer of real-estate ownership; the effects of court ruling; moment; pre-sale agreement.*

I. Argument

Contractul de vânzare reprezintă tiparul contractelor translativ de drepturi, iar posibilitatea de a obține o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare a reprezentat una dintre marile provocări ale literaturii juridice de drept civil și ale jurisprudenței instanțelor civile în anii 1990 și 2000.

Marea victorie a creatorilor de drept pe cale doctrinară¹ sau jurisprudențială² s-a manifestat în deplinătatea sa în momentul în care legiuitorul noului Cod civil – Legea nr. 287/2009³ – a consacrat în mod expres, în cuprinsul art. 1.669-1.670 C. civ., un grup de norme care să îndeplinească funcțiunea și care să atingă scopurile legitime ale cerce-tătorilor în știința dreptului.

Fără a intra în dezvoltări care au făcut obiectul unei meticuloase fundamentări, reamintim că, în evoluția acestei instituții, s-a ajuns la concluzia că forma cea mai potrivită de executare în natură a obligației de transmitere a dreptului de proprietate asumate pe

¹ A se vedea: V. Stoica, Fl.A. Baiaș, *Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imo-bilelor în condițiile abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în *Dreptul* nr. 3/1992, pp. 14-28; Fl.A. Baiaș, *Efectele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare a unei construcții, în condițiile abrogării Decretului nr. 144/1958 (II)*, în *Dreptul* nr. 7/1994, pp. 28-34; M. Nicolae, *Nota I (critică) la decizia civilă nr. 1795/1992 a Tribunalului Municipiului București, secția a II-a civilă*, în *Dreptul* nr. 9/1993, pp. 62-68; F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, ed. a IV-a, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pp. 37-38; I. Popa, B. Dumitrache, *Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare (II)*, în *Dreptul* nr. 2/2002, pp. 44-66; R. Dincă, *Notă la sentința civilă nr. 4210/2001 a Judecătoriei Sectorului 1 București*, în *PR* nr. 1/2003, pp. 93-115.

² A se vedea: CSJ, s. civ., dec. nr. 2614/1991, în *Dreptul* nr. 8/1992, p. 80; CSJ, s. civ., dec. nr. 222/1993, dec. nr. 765/1993, dec. civ. nr. 1448/1993, în *Dreptul* nr. 7/1994, pp. 74-76; CSJ, s. civ., dec. nr. 2339/1993, în *Buletinul Jurisprudenței. Culegere de decizii pe anul 1993*, Ed. Continent XXI & Universul pp. 48-53; C. Ap. București, s. a III-a civ., dec. nr. 744/2000, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă pe anul 2000*, Ed. Rosetti, București, 2000, pp. 40-41; C. Ap. București, s. a IV-a civ., dec. civ. nr. 2289/2001, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, Ed. Brilliance, București, 2003, pp. 80-83.

³ Republicată în *M. Of.* nr. 505 din 15 iulie 2011.

calea unei promisiuni de vânzare este însăși suplinirea acordului vânzătorului pe calea unei hotărâri care să țină loc de contract.

În cazul actelor pentru care legea a impus întotdeauna forma autentică pentru producerea efectului translativ de proprietate, cum este situația contractului de vânzare având ca obiect un bun imobil, hotărârea judecătorească, ea însăși un act autentic, îndeplinește și această condiție esențială și poate determina astfel transferul dreptului de proprietate.

Remarcăm că, odată cu reglementarea expresă a instituției pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, legiuitorul a lăsat nerezolvată, printr-o prevedere expresă, soluția care s-ar impune din perspectiva momentului la care se produce efectul translativ de drepturi, după cum, încă din sistemul Codului civil din 1864 și al creației doctrinare și pretoriene dezvoltate sub umbrela sa, centrul de greutate al cercetării s-a aflat în zona legitimării instituției înseși și mai puțin în zona consecințelor acesteia în măsura în care aceasta ar pătrunde în sistemul dreptului pozitiv.

Lipsa unei reglementări exprese a momentului producerii efectului translativ al dreptului de proprietate nu este un aspect care să rămână în afara criticii, ținând cont de faptul că, spre deosebire de autentificarea actului de vânzare imobiliară de către un notar public, ipoteză care permite în mod deosebit de precis identificarea momentului producerii efectului translativ al dreptului de proprietate, transferul proprietății pe cale judiciară este rezultatul unui proces, adică al unei proceduri care presupune un timp îndelungat de administrare a actului de justiție încă din primă instanță, situație care comportă propriile complicații și controverse determinate de supunerea hotărârii judecătorești unui sistem al căilor de atac.

În cazul contractelor supuse principiului consensualismului, cercetarea juridică deja face pași remarcabili în direcția identificării momentului din care se poate reține, în condițiile art. 1.182 alin. (2) C. civ., că acordul de voință al părților este suficient pentru formarea valabilă a contractului. Odată stabilit acest moment inițial, care, din perspectivă calitativă, permite recunoașterea formării valabile a unui contract, trebuie acceptat că el se confundă, în principiu, cu momentul transferului dreptului de proprietate în materie mobilă⁴.

Realitatea este însă aceea că efectul translativ al dreptului de proprietate se poate produce dintr-odată și numai dintr-odată, atât în materie mobilă, cât și în materie imobiliară. După ce am trecut în revistă provocările actuale pentru identificarea momentului transferului dreptului de proprietate în materie imobiliară raportat la perspectiva calitativă a formării contractelor consensuale translativ de drepturi, ar putea părea că în materie imobiliară problemele teoretice și practice ar fi mult simplificate, în considerarea consecințelor directe ce decurg din specificul formării actelor autentice.

Or, în contrast cu ușurința identificării momentului producerii efectului translativ de proprietate în cazul contractului autentic de vânzare imobiliară, stabilirea cu precizie a momentului producerii efectului translativ de proprietate în cazul hotărârii care ține loc de contract de vânzare imobiliară rămâne încă un tărâm al controverselor și al incertitudinii.

Însă identificarea momentului transferului dreptului de proprietate ar trebui să fie univocă și facilă, întrucât prezintă interes (i) în raporturile dintre transmitător și

⁴ A se vedea I.I. Neamț, *Momentul calitativ al încheierii contractului. Elementele esențiale ale contractului*, în RRDP nr. 4/2016.