



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul 184 (XXVIII) — Nr. 936

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marti, 22 noiembrie 2016

SUMAR

<u>Nr.</u>		<u>Pagina</u>
LEGI ȘI DECRETE		
224.	— Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică	2–3
964.	— Decret privind promulgarea Legii pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică	3
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI		
850.	— Hotărâre pentru aprobarea Amendamentului nr. 5 și a Amendamentului pentru anularea sumei de 82,590 milioane euro netrase din împrumut, convenite prin schimbul de scrisori semnate la București la 10 februarie 2016 și la 11 februarie 2016 și la Luxemburg la 8 ianuarie 2016 și, respectiv, la 8 februarie 2016 între Guvernul României, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, și Banca Europeană de Investiții și Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România — S.A. la Contractul de finanțare dintre România și Banca Europeană de Investiții și Administrația Națională a Drumurilor pentru finanțarea Proiectului de reabilitare a drumurilor, etapa a V-a, semnat la București la 8 martie 2002	4–6
ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE		
1.250.	— Ordin al ministrului mediului, apelor și pădurilor privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului sitului Natura 2000 ROSPA0074 Maglavit	6
ACTE ALE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE		
	Decizia nr. 24 din 26 septembrie 2016 (Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept)	7–15
★		
	Rectificări	15

LEGI ȘI DECRETE**PARLAMENTUL ROMÂNIEI****CAMERA DEPUTAȚILOR****SENATUL****LEGE****pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică****Parlamentul României adoptă prezenta lege.**

Articol unic. — Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 9 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 9. — (1) Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, după caz, prin hotărâre a Guvernului, declarându-se din bun de interes public național în bun de interes public județean sau local.

(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, declarându-se din bun de interes public județean sau local în bun de interes public național.

(3) Trecerea unui bun din domeniul public al județului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale de pe raza teritorială a județului respectiv se face la cererea consiliului local, prin hotărâre a consiliului județean, declarându-se din bun de interes public județean în bun de interes public local.

(4) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale de pe raza teritorială a unui județ în domeniul public al județului respectiv se face la cererea consiliului județean, prin hotărâre a consiliului local, declarându-se din bun de interes public local în bun de interes public județean.

(5) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al altei unități administrativ-teritoriale de pe raza teritorială a județului respectiv se face la cererea consiliului local, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în a cărui proprietate se află bunul și prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului sau municipiului în a cărui proprietate se transmite.

(6) Trecerea unui bun din domeniul public al unui județ în domeniul public al altui județ limitrof se face la cererea consiliului județean, prin hotărâre a consiliului județean al județului în a cărui proprietate se află bunul și prin hotărâre a consiliului județean al județului în a cărui proprietate se transmite.

(7) Prevederile alin. (6) se aplică în mod corespunzător trecerii de bunuri între domeniul public al municipiului București și domeniul public al județului Ilfov.

(8) Trecerile prevăzute la alin. (5)—(7) se realizează strict în vederea derulării unor obiective de investiții și pe durată determinată, prevăzute în hotărârea consiliului local, consiliului județean, respectiv municipiului București.”

2. La articolul 19, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 19. — (1) Inventarul bunurilor din domeniul public se întocmește până la 31 decembrie 2017.”

3. După articolul 19 se introduce un nou articol, articolul 19¹, cu următorul cuprins:

„Art. 19¹. — (1) Nerespectarea termenelor prevăzute la art. 19 constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor privind inventarul bunurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale se fac de către prefect prin împuternicirii acestuia. Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor privind inventarul bunurilor din domeniul public al statului se fac de către Ministerul Finanțelor Publice prin structurile proprii abilitate în acest sens.

(3) Dispozițiile prezentului articol se completează în mod corespunzător cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 410 din 25 iulie 2001, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.”

4. La articolul 20, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 20. — (1) Inventarul bunurilor din domeniul public al statului se întocmește și se modifică, după caz, de ministere, de celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, precum și de autoritățile administrației publice locale care au în administrare asemenea bunuri.”

5. La articolul 21, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 21. — (1) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale se întocmește și se modifică, după caz, de comisii special constituite, conduse de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii unităților administrativ-teritoriale, precum și de persoanele delegate de către aceștia.”

6. În anexă, la punctul I, după punctul 22 se introduce un nou punct, punctul 22¹, cu următorul cuprins:

„22¹. porturile de agrement — terenurile pe care sunt situate acestea, cu drumurile de acces aferente, diguri, cheiuri, pereuri și alte construcții hidrotehnice destinate pentru acostarea navelor de agrement, de croazieră, de pasageri sau a altor nave care efectuează un serviciu public de transport pasageri, inclusiv faleza aferentă;”

7. În anexă, la punctul II, după punctul 3 se introduc cinci noi puncte, punctele 4—8, cu următorul cuprins:

„4. porturile de agrement — terenurile pe care sunt situate acestea, cu drumurile de acces aferente, diguri, cheiuri, pereuri și alte construcții hidrotehnice destinate pentru acostarea navelor de agrement, de croazieră, de pasageri sau a altor nave care efectuează un serviciu public de transport pasageri, inclusiv faleza aferentă — care nu sunt declarate de interes public național;

5. pistele de decolare, aterizare, căile de rulare și platformele pentru îmbarcare-debarcare situate pe acestea și terenurile pe

care sunt amplasate care nu sunt declarate de interes public național;

6. ansamblurile și siturile istorice și arheologice care nu sunt declarate de interes public național;

7. porturile fluviale civile — terenurile pe care sunt situate acestea, diguri, cheiuri, pereuri și alte construcții hidrotehnice pentru acostarea navelor și pentru alte activități din navigația civilă, bazine, acvatorii și șenale de acces, drumuri tehnologice în porturi, monumente istorice aflate în porturi, cheiuri și pereuri situate pe malul căilor navigabile, în afara incintelor portuare destinate activităților de navigație care nu sunt declarate de interes public național;

8. digurile de apărare împotriva inundațiilor care nu sunt declarate de interes public național”.

8. În anexă, la punctul III, după punctul 10 se introduc patru noi puncte, punctele 11—14, cu următorul cuprins:

„11. porturile de agrement — terenurile pe care sunt situate acestea, cu drumurile de acces aferente, diguri, cheiuri, pereuri

și alte construcții hidrotehnice destinate pentru acostarea navelor de agrement, de croazieră, de pasageri sau a altor nave care efectuează un serviciu public de transport pasageri, inclusiv faleza aferentă — care nu sunt declarate de interes public național sau județean;

12. ansamblurile și siturile istorice și arheologice care nu sunt declarate de interes public național sau județean;

13. porturile fluviale civile — terenurile pe care sunt situate acestea, diguri, cheiuri, pereuri și alte construcții hidrotehnice pentru acostarea navelor și pentru alte activități din navigația civilă, bazine, acvatorii și șenale de acces, drumuri tehnologice în porturi, monumente istorice aflate în porturi, cheiuri și pereuri situate pe malul căilor navigabile, în afara incintelor portuare destinate activităților de navigație care nu sunt declarate de interes public național sau județean;

14. digurile de apărare împotriva inundațiilor care nu sunt declarate de interes public național sau județean.”

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR

FLORIN IORDACHE

PREȘEDINTELE SENATULUI

CĂLIN-CONSTANTIN-ANTON POPESCU-TĂRICEANU

București, 17 noiembrie 2016.

Nr. 224.

PREȘEDINTELE ROMÂNIEI

D E C R E T

**privind promulgarea Legii pentru modificarea și completarea
Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică**

În temeiul prevederilor art. 77 alin. (1) și ale art. 100 alin. (1) din Constituția României, republicată,

Președintele României d e c r e t e a z ă:

Articol unic. — Se promulgă Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și se dispune publicarea acestei legi în Monitorul Oficial al României, Partea I.

PREȘEDINTELE ROMÂNIEI
KLAUS-WERNER IOHANNIS

București, 17 noiembrie 2016.

Nr. 964.

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

pentru aprobarea Amendamentului nr. 5 și a Amendamentului pentru anularea sumei de 82,590 milioane euro netrase din împrumut, convenite prin schimbul de scrisori semnate la București la 10 februarie 2016 și la 11 februarie 2016 și la Luxemburg la 8 ianuarie 2016 și, respectiv, la 8 februarie 2016 între Guvernul României, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, și Banca Europeană de Investiții și Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România — S.A. la Contractul de finanțare dintre România și Banca Europeană de Investiții și Administrația Națională a Drumurilor pentru finanțarea Proiectului de reabilitare a drumurilor, etapa a V-a, semnat la București la 8 martie 2002

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. 5 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 159/2002 privind ratificarea Contractului de finanțare dintre România și Banca Europeană de Investiții și Administrația Națională a Drumurilor pentru finanțarea Proiectului de reabilitare a drumurilor, etapa a V-a, semnat la București la 8 martie 2002, aprobată prin Legea nr. 86/2003, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se aprobă Amendamentul nr. 5 și Amendamentul pentru anularea sumei de 82,590 milioane euro netrase din împrumut, convenite prin schimbul de scrisori*) semnate la București la 10 februarie 2016 și la 11 februarie 2016 și la Luxemburg la 8 ianuarie 2016 și, respectiv, la 8 februarie 2016 între Guvernul României, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, și Banca Europeană de Investiții și Compania

Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România — S.A. la Contractul de finanțare dintre România Banca Europeană de Investiții și Administrația Națională a Drumurilor pentru finanțarea Proiectului de reabilitare a drumurilor, etapa a V-a, semnat la București la 8 martie 2002, ratificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 159/2002, aprobată prin Legea nr. 86/2003, cu modificările și completările ulterioare.

PRIM-MINISTRU
DACIAN JULIEN CIOLOȘ

Contrasemnează:
Ministrul finanțelor publice,
Anca Dana Dragu
Ministrul transporturilor,
Petru Sorin Bușe
p. Ministrul afacerilor externe,
Marius Cristian Bădescu,
secretar de stat

București, 16 noiembrie 2016.
Nr. 850.

*) Traducere.

Banca Europeană de Investiții

Trimis prin DHL

Ministerul Finanțelor Publice, str. Apolodor nr. 17, sectorul 5
RO-650741 București, România
În atenția domnului Attila György, secretar de stat
Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România — S.A.
Bd. Dinicu Golescu nr. 38, sectorul 1, România

EXP BEI-EIB
B 000122 08. JAN 16

În atenția domnului Cătălin Homor, director general

JUOPS/SEE/AIA/amc nr.

Luxemburg, 8 ianuarie 2016

Subiect: REABILITAREA DRUMURILOR V (FL.21.489)

Contract de finanțare semnat de către și între România, Banca Europeană de Investiții și Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România („CNADNR”) la 8 martie 2002 din București, după cum a fost ulterior amendat („Contract de finanțare”)
Amendament nr. 5 la Contractul de finanțare

Stimați domni,
referirea este făcută la:

- (i) Contractul de finanțare, după cum este definit mai sus;
- (ii) Scrisoarea dumneavoastră datată 8 iunie 2015.

1. INTERPRETARE

Numai în cazul în care nu este definit altfel, termenii scriși cu majuscule, utilizați în această scrisoare, au același înțeles cu cel atribuit acestora în Contractul de finanțare. Referirile la articolele din această scrisoare sunt referirile la articolele din Contractul de finanțare.

În prezenta scrisoare „Data efectivă” înseamnă data la care Banca confirmă Împrumutatului în scris, inclusiv prin poșta electronică sau prin alte mijloace că Banca a primit în formă și conținut satisfăcătoare acesteia două (2) originale ale prezentei scrisori contrasemnate în mod corespunzător din partea Împrumutatului și din partea CNADNR, împreună cu o copie certificată a semnăturilor autentificate, în cazul în care nu s-a prevăzut deja altfel, și copia oricărei altei autorități sau oricărui altui document, opinie sau asigurare pe care Banca o consideră necesară sau de dorit (dacă s-a notificat Împrumutatul în mod corespunzător) în legătură cu semnarea și executarea tranzacției avute în vedere de această scrisoare sau pentru valabilitatea și aplicabilitatea prezentei scrisori.

2. AMENDAMENTE LA CONTRACTUL DE FINANȚARE

Cu efect de la data intrării în vigoare, Contractul de finanțare va fi amendat a se citi după cum s-a stabilit mai jos.

Modificări în cadrul anexei A — Descrierea tehnică

În anexa A propoziția „Data de finalizare estimată este mijlocul anului 2015” se va amenda a se citi „Data estimată de finalizare este 30 iunie 2017”.

3. OBLIGAȚII CONTINUE

Prevederile Contractului de finanțare vor, cu excepția a ceea ce s-a amendat prin prezenta scrisoare, rămâne în vigoare și efect. Împrumutatul ia la cunoștință și este de acord cu faptul că, altfel decât stabilit și agreat prin prezenta, această scrisoare nu constituie o derogare garantată de către Bancă sau un amendament sau orice alt termen sau orice altă condiție a Contractului de finanțare. Banca își rezervă oricare dintre și toate drepturile contractuale și juridice pe care le deține în conformitate cu Contractul de finanțare și legea aplicabilă.

Împrumutatul va întreprinde, la solicitarea Băncii și pe cheltuiulă proprie, toate acele acțiuni și lucruri necesare sau dezirabile care să aducă la îndeplinire amendamentele executate sau care urmează a fi realizate în conformitate cu prezenta scrisoare.

4. LEGEA DE GUVERNARE ȘI JURISDICȚIA

Prezenta scrisoare va fi guvernată de legea franceză, iar părțile prezente se adresează Curții de Justiție a Uniunii Europene.

Dacă sunteți de acord cu cele de mai sus, vă rugăm să returnați două (2) exemplare originale ale acestei scrisori la Bancă, în atenția doamnei Adela Ioana Florescu (tel. +352 4379 86483, e-mail: a.iacomucci@eib.org), inițializate pe fiecare pagină, date și semnate în mod corespunzător în numele și din partea României, reprezentată de Ministerul Finanțelor Publice, și a CNADNR, împreună cu o copie certificată a semnăturilor autorizate, în cazul în care nu a fost deja furnizată, până și nu mai târziu de 15 februarie 2016. Ulterior unei astfel de date, Banca își rezervă dreptul, la discreția sa, prin notificarea Împrumutatului, să confirme dacă acceptarea acestei scrisori de către Împrumutat și CNADNR este considerată ca acordată în mod valabil de către Împrumutat și CNADNR.

Cu sinceritate,

BANCA EUROPEANĂ DE INVESTIȚII

Ditmar Dumlich

Massimo Novo

Luat la cunoștință și agreat din partea
României, reprezentată de către Ministerul Finanțelor Publice
Attila György — secretar de stat, data: 10 februarie 2016

Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România — S.A.
Cătălin Homor — director general, data:

Banca Europeană de Investiții

Ministerul Finanțelor Publice
Str. Apolodor nr. 17
70060 București
România

În atenția doamnei Anca Dana Dragu, ministrul finanțelor publice
Luxemburg, 8 februarie 2016 OPS/CSEE/4/2016-36/FSC/si

Subiect: Anularea sumei netrase din împrumut, Contractul de finanțare FI no. 21.489

Stimată doamnă ministru Dragu,

Dorim să confirmăm faptul că suma netrasă din Împrumutul nr. 21.489, Reabilitarea drumurilor, etapa a V-a, a fost anulată. Ca urmare a reanalizării de către Bancă, în consultare cu Ministerul Finanțelor Publice și cu Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, a costurilor Proiectului, s-a agreat a se anula suma netrasă de 82.590.000 euro.

Graficele de amortizare aferente împrumutului rămân cele comunicate cu ocazia fiecărei trageri din împrumut.
Vă rugăm să nu ezitați a ne contacta în cazul în care aveți nevoie de orice clarificări sau sprijin în continuare.

Cu stimă,

BANCA EUROPEANĂ DE INVESTIȚII

Dietmar Dumlich,
șef Direcție

Flavio Schiavo Campo,
reprezentant rezident BEI



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
Secretar de stat

București
11 februarie 2016

Către:

Domnul **Dietmar Dumlich**
Șef Direcție
Banca Europeană de Investiții
Fax no: 00352-43 7704

Domnul **Flavio Schiavo Campo**
Șef Birou reprezentanță BEI România
Fax no: 021 3 179 090

Ref.: Anularea sumei netrase din împrumut, Contract de finanțare nr. 21.489

Stimați domni,

Confirmăm, cu mulțumiri, primirea scrisorii transmise de către Banca Europeană de Investiții la data de 8 februarie 2016 cu privire la anularea sumei netrase din împrumutul menționat mai sus, de respectiv 82.590.000 euro.

Cu sinceritate,

Attila György,
secretar de stat

ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ORDIN

privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului sitului Natura 2000 ROSPA0074 Maglavit

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 110.889/AC din 24 iunie 2016 al Direcției biodiversitate,

ținând cont de Decizia etapei de încadrare nr. 8.992 din 22 februarie 2016 a Agenției Naționale Protecția Mediului Dolj, Avizul Ministerului Culturii nr. 3.436 din 3 iunie 2016, Adresa Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 91.267 din 10 iunie 2016 și Adresa Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 56.368 din 15 iunie 2016 și Adresa Departamentului păduri nr. 28.736/ES din 14 iunie 2016,

în temeiul prevederilor art. 21 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 13 alin. (4) din Hotărârea Guvernului nr. 38/2015 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, cu modificările și completările ulterioare,

ministrul mediului, apelor și pădurilor emite prezentul ordin.

Art. 1. — Se aprobă Planul de management al sitului Natura 2000 ROSPA0074 Maglavit, prevăzut în anexa nr. 1.

Art. 2. — Se aprobă Regulamentul sitului Natura 2000 ROSPA0074 Maglavit, prevăzut în anexa nr. 2.

Art. 3. — Anexele nr. 1 și 2*) fac parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 4. — Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

p. Ministrul mediului, apelor și pădurilor,

Viorel Traian Lascu,
secretar de stat

București, 30 iunie 2016.
Nr. 1.250.

*) Anexele nr. 1 și 2 se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 936 bis, care se poate achiziționa de la Centrul pentru relații cu publicul al Regiei Autonome „Monitorul Oficial”, București, șos. Panduri nr. 1.

ACTE ALE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

COMPLETUL PENTRU DEZLEGAREA UNOR CHESTIUNI DE DREPT

DECIZIA Nr. 24**din 26 septembrie 2016**

Dosar nr. 1.765/1/2016

Iulia Cristina Tarcea — președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție, președintele completului
 Lavinia Curelea — președintele delegat al Secției I civile
 Roxana Popa — președintele delegat al Secției a II-a civile
 Elena Floarea — judecător la Secția I civilă
 Nina Ecaterina Grigoraș — judecător la Secția I civilă
 Carmen Georgeta Negriță — judecător la Secția I civilă
 Simona Gina Pietreanu — judecător la Secția I civilă
 Eugenia Pușcașiu — judecător la Secția I civilă
 Constantin Brânzan — judecător la Secția a II-a civilă
 Iulia Manuela Cîrnu — judecător la Secția a II-a civilă
 Ruxandra Monica Duță — judecător la Secția a II-a civilă
 Cosmin Horia Mihăianu — judecător la Secția a II-a civilă
 Mirela Polițeanu — judecător la Secția a II-a civilă

Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ce formează obiectul Dosarului nr. 1.765/1/2016 a fost constituit conform dispozițiilor art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă și ale art. 27⁵ alin. (1) din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Ședința este prezidată de doamna judecător Iulia Cristina Tarcea, președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție.

La ședința de judecată participă doamna Elena Adriana Stamatescu, magistrat-asistent, desemnată în conformitate cu dispozițiile art. 27⁶ din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a luat în examinare sesizarea formulată de Tribunalul Giurgiu — Secția civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: *modul de interpretare și aplicare a prevederilor art. 5 alin. (1) în corelare cu prevederile art. 3 alin. (3), art. 4, art. 9 și art. 16 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.248 și art. 1.251 din Codul civil și art. 15 alin. (2) din Constituția României.*

Magistratul-asistent prezintă referatul cauzei, arătând că la dosar au fost depuse hotărâri judecătorești în materia ce face obiectul sesizării, precum și raportul întocmit de judecătorii-raportori. Se mai referă asupra faptului că raportul a fost comunicat părților, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, și că nu s-au depus puncte de vedere.

În urma deliberărilor, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept rămâne în pronunțare asupra sesizării privind pronunțarea unei hotărâri prealabile.

ÎNALTA CURTE,

deliberând asupra chestiunii de drept cu care a fost sesizată, constată următoarele:

I. Titularul și obiectul sesizării

1. Tribunalul Giurgiu — Secția civilă a dispus, prin Încheierea din 23 martie 2016, în Dosarul nr. 4.929/236/2014, aflat pe rolul acestei instanțe, sesizarea din oficiu a Înaltei Curți de Casație și Justiție în temeiul dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: *„Cum se interpretează și se aplică prevederile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, în corelare cu prevederile art. 3 alin. (3), art. 4, art. 9, art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.248 și art. 1.251 din Codul civil, art. 15 alin. (2) din Constituția României?”.*

II. Expunerea succintă a procesului

2. Prin Cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Giurgiu la data de 1 aprilie 2014 cu nr. 4.929/236/2014, reclamanta S.C. A. S.R.L. a chemat în judecată pe pârâții B.P., G.E.A. și B.V., solicitând să se constate că la data de 10 ianuarie 2014 între părți s-a încheiat un înscris sub semnătură privată, denumit precontract de vânzare-cumpărare, prin care pârâții se obligau să vândă reclamantei un teren arabil extravilan în suprafață de 1,12 ha situat pe raza comunei R., județul Giurgiu, pentru prețul de X lei.

3. În motivarea cererii a arătat că de la data încheierii antecontractului reclamanta a achitat prețul stabilit de comun acord de către părți și a intrat în posesia terenului, dar pârâții au refuzat să se prezinte la notarul public pentru încheierea actului în formă autentică.

4. Prin Sentința civilă nr. 2.028 din 7 aprilie 2015, Judecătoria Giurgiu a respins cererea de chemare în judecată, reținând că nu au fost respectate dispozițiile art. 5 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în sensul că antecontractul nu a fost încheiat în formă autentică notarială, nu au fost obținute avizele prevăzute de art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, iar imobilul nu este înscris în cartea funciară.

Instanța a apreciat că neîndeplinirea condițiilor menționate atrage nulitatea absolută a unei eventuale vânzări, conform art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare.

5. Împotriva acestei hotărâri a exercitat apel reclamanta, solicitând schimbarea în tot a sentinței atacate, în sensul admiterii cererii de chemare în judecată și pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare a terenului în litigiu.

În esență, în susținerea căii de atac s-a arătat că, în speță, este vorba despre o promisiune de vânzare-cumpărare încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, care este

guvernată de legea aplicabilă la data încheierii acesteia. De aceea, pe de o parte, nu este necesar a se verifica îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 5 din lege, iar, pe de altă parte, neîndeplinirea acestor condiții ar atrage, oricum, nulitatea relativă, nu nulitatea absolută.

6. La termenul din 16 martie 2016, Tribunalul Giurgiu — Secția civilă a pus în discuție, din oficiu, necesitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în temeiul dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prin care să se dea rezolvare de principiu chestiunii de drept referitoare la interpretarea și aplicarea prevederilor art. 5 alin. (1) în corelare cu prevederile art. 3 alin. (3), art. 4, art. 9 și art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.248 și art. 1.251 din Codul civil și art. 15 alin. (2) din Constituția României.

7. Totodată, în temeiul dispozițiilor art. 520 alin. (2) din Codul de procedură civilă, a dispus suspendarea judecării până la pronunțarea hotărârii prealabile.

III. Motivele de admisibilitate reținute de titularul sesizării

8. Prin Încheierea pronunțată la data de 23 martie 2016 în Dosarul nr. 4.929/236/2014, Tribunalul Giurgiu — Secția civilă a constatat admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, în temeiul dispozițiilor art. 519 din Codul de procedură civilă, motivat de următoarele considerente:

— de lămurirea modului de interpretare/aplicare a dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, depinde soluționarea pe fond a cauzei, întrucât instanța de fond, din oficiu, a apreciat că nu se poate constata că a intervenit vânzarea-cumpărarea în lipsa îndeplinirii condițiilor enunțate în articolul menționat, astfel că se impune a se stabili în ce măsură aceste condiții neîndeplinite la momentul încheierii antecontractului pot fi îndeplinite pe parcursul judecării sau chiar suplinite de către instanță în caz de refuz al promitentului-vânzător;

— problema de drept enunțată este nouă deoarece, prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre, astfel cum rezultă din consultarea site-ului Înaltei Curți de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, respectiv Completul competent să judece recursul în interesul legii și a jurisprudenței secțiilor;

— problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție, consultate la data de 23 martie 2016.

IV. Punctul de vedere al completului de judecată cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

9. Prin Încheierea pronunțată în Dosarul nr. 4.929/236/2014, la data de 23 martie 2016, Tribunalul Giurgiu a menționat că a constatat existența unei practici neunitare și că apreciază că de lămurirea acestei probleme de drept depinde soluționarea pe fond a căii de atac, fiind pertinentă clarificarea unor chestiuni ce țin de aplicabilitatea dispozițiilor legale a căror interpretare o solicită, după cum urmează:

— aplicabilitatea procedurii instituite de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole extravilane, precum și cu privire la acțiunile având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru aceste terenuri, încheiate/introduse pe rolul instanțelor de judecată anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat și prin raportare la considerentele Deciziei nr. 755 din 16 decembrie 2014 a Curții Constituționale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 9 februarie 2015;

— nulitatea relativă prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, permite instanței să dispună îndeplinirea acestor formalități pe parcursul

judecării (obținerea de avize de la autoritățile competente și parcurgerea procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune), deci după încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare, din moment ce parcurgerea acestei proceduri nu era prevăzută la data promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare și nici la data sesizării instanței;

— neîndeplinirea de către promitentul-vânzător a obligațiilor prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, atrage nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare și înlătură orice posibilitate a instanței de a suplini neefectuarea acestor formalități în cazul care constată imposibilitatea îndeplinirii lor, aceasta cu atât mai mult cu cât în cauzele de acest gen se pune problema, în principal, a suplinirii consimțământului promitentului-vânzător la perfectarea vânzării-cumpărării, fiind vorba despre o „vânzare forțată”;

— nerespectarea dispozițiilor art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sancționată de lege cu nulitatea relativă, poate fi invocată din oficiu de către instanță, în lipsa unei cereri a părții ale cărei interese ar fi vătămate prin nerespectarea prevederilor anterior redată și, cu atât mai mult, pentru prima dată de către instanța de apel/recurs?

V. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

10. Potrivit încheierii de sesizare, deși părțile au fost legal citate cu mențiunea de a-și exprima punctul de vedere asupra necesității sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție, numai apelanta-reclamantă și-a îndeplinit această obligație, depunând la dosar, prin avocat, un punct de vedere, în scris.

În esență, apelanta-reclamantă a opinat că promitentul-cumpărător, reclamant într-o cauză de acest gen, se află în imposibilitatea obiectivă și juridică de a face demersurile referitoare la dreptul de preempțiune; că prin aplicarea art. 5 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, s-ar ajunge la situația în care promitentul-cumpărător, care și-a respectat întocmai obligațiile contractuale, să fie silit să sufere o sancțiune pentru nerespectarea unor obligații care nu erau prevăzute de lege nici la data încheierii antecontractului și nici la data înregistrării cererii de chemare în judecată și care, potrivit legii, oricum nu sunt în sarcina sa, ci a promitentului-vânzător de rea-credință; la momentul introducerii cererii de chemare în judecată, nici Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, și nici normele de aplicare a acestei legi nu erau în vigoare; este nerezonabil ca promitentul-cumpărător să fie privat de posibilitatea de a-și valorifica drepturile în instanță, în temeiul unei legi care nu era în vigoare nici la data nașterii dreptului său, nici la data cererii de chemare în judecată, reclamantul neavând posibilitatea să își regleze conduita în acord cu dispozițiile legale viitoare.

Sub un alt aspect, apelanta-reclamantă a arătat că față de dispozițiile art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, care sancționează cu nulitatea relativă vânzarea încheiată cu nerespectarea dreptului de preempțiune și a avizelor menționate la art. 3 și art. 9 din lege, instanța de judecată nu putea invoca din oficiu această nulitate.

11. După comunicarea raportului, în temeiul dispozițiilor art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, părțile nu și-au îndeplinit obligația depunerii, în scris, a unor puncte de vedere.

VI. Jurisprudența instanțelor naționale în materie

12. **Curtea de Apel București** a comunicat că pe rolul **Tribunalului Giurgiu** — instanța de trimitere — au fost identificate 15 cauze similare în care s-a dispus, conform art. 520 alin. (4) din Codul de procedură civilă, suspendarea judecării până la soluționarea sesizării. De asemenea a comunicat că punctul de vedere majoritar al judecătorilor secțiilor civile ale instanțelor arondate este în sensul că

prevederile art. 5 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, vizează toate antecontractele, indiferent de data sau de forma încheierii acestora, față de deciziile nr. 755 din 16 decembrie 2014 și nr. 83 din 26 februarie 2015 ale Curții Constituționale.

Au fost atașate sentințele civile nr. 1.496 din 3 noiembrie 2015 și nr. 46 din 19 ianuarie 2016, pronunțate de Judecătoria Roșiori de Vede, devenite definitive prin neapelare, prin care au fost admise cererile de chemare în judecată, constatându-se îndeplinirea condițiilor prevăzute de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare.

13. Din datele comunicate de **celelalte curți de apel** a rezultat existența unei practici neunitare, inclusiv la nivelul instanțelor din raza teritorială a aceleiași curți de apel, referitoare la problemele de drept ce fac obiectul sesizării.

Astfel, dacă unele instanțe au apreciat că se impune îndeplinirea condițiilor prevăzute de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, doar în cazul antecontractelor încheiate după intrarea în vigoare a acestei legi (Judecătoria Orăștie, Judecătoria Brașov, Judecătoria Sfântu Gheorghe, Tribunalul Teleorman, Tribunalul Caraș-Severin), alte instanțe au decis că prevederile art. 5 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, vizează toate antecontractele, indiferent de data sau de forma încheierii acestora (Judecătoria Brașov, Curtea de Apel Cluj, Curtea de Apel Constanța, Curtea de Apel Craiova, Curtea de Apel Oradea, Curtea de Apel Pitești, Curtea de Apel Ploiești).

Au existat divergențe de opinie și cu privire la condiția refuzului nejustificat al pârâtului (Curtea de Apel Suceava).

Magistrații Judecătoriei Brașov au apreciat că procedura prevăzută de art. 6 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, poate fi îndeplinită de către instanță.

La dosar a fost depus un număr semnificativ de hotărâri judecătorești.

14. **Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție**

La nivelul instanței supreme nu a fost identificată jurisprudență relevantă în materia ce face obiectul sesizării.

VII. **Jurisprudența Curții Constituționale**

15. În urma verificărilor efectuate se constată că instanța de contencios constituțional s-a pronunțat în numeroase rânduri asupra constituționalității dispozițiilor art. 3, art. 4, art. 5, art. 9 și art. 20 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În esență, Curtea Constituțională a respins criticile care vizau aplicarea dispozițiilor Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, și antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării în vigoare a acestei legi, cu motivarea că legea nouă este aplicabilă de îndată tuturor situațiilor care se vor constitui, se vor modifica sau se vor stinge după intrarea ei în vigoare, precum și tuturor efectelor produse de situațiile juridice formate după abrogarea legii vechi; că o lege nu este retroactivă atunci când modifică pentru viitor o stare de drept născută anterior și nici atunci când suprimă producerea în viitor a efectelor unei situații juridice constituite sub imperiul legii vechi, pentru că în aceste cazuri legea nouă nu face altceva decât să refuze supraviețuirea legii vechi și să reglementeze modul de acțiune în timpul următor intrării ei în vigoare, precum și toate efectele produse de situațiile juridice formate după abrogarea legii vechi; că, întrucât promisiunea de vânzare nu este translativă de proprietate, nu se poate reține încălcarea dispozițiilor art. 15 alin. (2) din Constituția României, având în vedere că legea nu retroactivează, ci vizează doar condițiile transferului dreptului de proprietate a terenurilor agricole situate în extravilan după intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014. Cu alte cuvinte, îndeplinirea tuturor condițiilor legale pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, respectiv pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act

autentic de vânzare-cumpărare, nu poate fi raportată la un moment anterior, reprezentat de acela al încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, netranslativ de proprietate, ci la momentul realizării transferului dreptului de proprietate, moment care este supus legii în vigoare, potrivit principiului *tempus regit actum* (deciziile Curții Constituționale nr. 36 din 3 februarie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 25 martie 2015; nr. 38 din 3 februarie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 187 din 19 martie 2015; nr. 83 din 26 februarie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 196 din 24 martie 2015; nr. 274 din 23 aprilie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 479 din 1 iulie 2015).

Prin Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 9 februarie 2015, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exceptarea de la aplicarea dispozițiilor acestei legi a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a actului normativ, reținând că excepția instituită de legiuitor de la principiul aplicării imediate a legii noi, reprezentată de regimul juridic diferit aplicabil efectelor generate de antecontracte în formă autentică, încheiate anterior intrării în vigoare a legii noi, este de natură a genera o situație privilegiată în privința dreptului de creanță al persoanelor care au încheiat astfel de antecontracte în formă autentică, contrară exigențelor principiului constituțional al egalității în fața legii, în componenta sa referitoare la interzicerea privilegiilor sau discriminărilor expres prohibite chiar de art. 16 alin. (1) din Constituția României.

16. **Ministerul Public — Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție** a comunicat că la nivelul Secției judiciare — Serviciul judiciar civil nu s-a verificat și nici nu se verifică, în prezent, practică judiciară în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii în problema de drept ce formează obiectul sesizării.

VIII. **Raportul asupra chestiunii de drept**

17. Prin raportul întocmit în cauză, conform art. 520 alin. (8) din Codul de procedură civilă, judecătorii-raportori au apreciat că sesizarea întrunește condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă. Pe fondul sesizării au reținut că dispozițiile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, se aplică promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan, încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, și cererilor de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru asemenea terenuri, introduse pe rolul instanțelor de judecată anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat. Instanța de judecată poate dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecății.

IX. **Înalta Curte de Casație și Justiție**

Examinând sesizarea în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, raportul întocmit de judecătorii-raportori și chestiunea de drept ce se solicită a fi dezlegată, constată următoarele:

18. Anterior analizei admisibilității, respectiv dezlegării fondului sesizării, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept observă că este necesar a fi făcută o serie de precizări cu privire la terminologia folosită.

Astfel, Codul civil reglementează în titlul IX capitolul I contractul de vânzare, definind în art. 1.650 alin. (1) vânzarea, iar în art. 1.669 promisiunea de vânzare.

Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, cuprinde în chiar titlul său sintagma „vânzare-cumpărare”, reglementând în art. 5 alin. (1) condițiile de admisibilitate a acțiunii prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare.

Având în vedere că prin decizia de față urmează a se dezlega modalitatea de interpretare și aplicare a unor dispoziții cuprinse în Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, apare ca firească folosirea terminologiei din această lege, respectiv aceea de vânzare-cumpărare.

19. Asupra admisibilității sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

Prealabil analizei în fond a problemei de drept supuse dezbaterii, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept are a analiza dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile de admisibilitate în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, față de prevederile art. 519 din Codul de procedură civilă.

Potrivit acestor dispoziții legale, „*Dacă, în cursul judecății, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată*”.

Din cuprinsul prevederilor legale enunțate se desprind condițiile de admisibilitate pentru declanșarea procedurii de sesizare în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, condiții care trebuie să fie întrunite în mod cumulativ; în doctrină, ele au fost identificate după cum urmează:

- existența unei cauze aflate în curs de judecată;
- instanța care sesizează Înalta Curte de Casație și Justiție să judece cauza în ultimă instanță;
- cauza care face obiectul judecății să se afle în competența legală a unui complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului investit să soluționeze cauza;
- ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată;
- chestiunea de drept identificată să prezinte caracter de noutate și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat și nici să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

Primele trei condiții de admisibilitate sunt îndeplinite, întrucât litigiul în legătură cu care s-a formulat sesizarea este în curs de judecată, tribunalul investit cu soluționarea apelului urmează să soluționeze cauza în ultimă instanță, prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care, potrivit art. 634 alin. (1) pct. 4 din Codul de procedură civilă, este definitivă, iar cauza care face obiectul judecății se află în competența legală a unui complet de judecată al tribunalului investit să o soluționeze.

Cu referire la *condiția de admisibilitate privind ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată* se reține că întrebarea instanței de trimitere vizează interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în corelare cu prevederile art. 3 alin. (3), art. 4, art. 9 și art. 16 din același act normativ, art. 1.248

și art. 1.251 din Codul civil și art. 15 alin. (2) din Constituția României.

Având în vedere obiectul cererii de chemare în judecată, domeniul de aplicare al Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, soluția pronunțată de Judecătoria Giurgiu și motivele de apel, se poate aprecia că există o legătură între dispozițiile legale ce se cer a fi interpretate [art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare] și soluționarea pe fond a cauzei, în limitele ce urmează a fi expuse la analiza asupra fondului sesizării.

În ceea ce privește *cerința noutății chestiunii de drept ce formează obiectul sesizării*, conținutul art. 519 din Codul de procedură civilă relevă că noutatea chestiunii de drept care face obiectul sesizării reprezintă o condiție distinctă de aceea a nepronunțării anterioare a Înaltei Curți de Casație și Justiție asupra respectivei chestiuni de drept ori de cea a inexistenței unui recurs în interesul legii aflat în curs de soluționare cu privire la acea chestiune de drept.

Așa cum Înalta Curte de Casație și Justiție a decis în jurisprudența sa anterioară (Decizia nr. 1 din 17 februarie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 260 din 9 aprilie 2014; Decizia nr. 3 din 14 aprilie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 437 din 16 iunie 2014; Decizia nr. 4 din 14 aprilie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 437 din 16 iunie 2014; Decizia nr. 6 din 23 iunie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 691 din 22 septembrie 2014; Decizia nr. 13 din 8 iunie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 518 din 13 iulie 2015, și Decizia nr. 14 din 8 iunie 2015, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 736 din 1 octombrie 2015), în lipsa unei definiții a „noutății” chestiunii de drept și a unor criterii de determinare a acesteia în cuprinsul art. 519 din Codul de procedură civilă, rămâne atributul Înaltei Curți de Casație și Justiție, sesizată cu pronunțarea unei hotărâri prealabile, să hotărască dacă problema de drept a cărei dezlegare se solicită este nouă.

Din această perspectivă, condiția noutății unei chestiuni de drept trebuie examinată în raport cu scopul legiferării acestei instituții procesuale a hotărârii prealabile ca mecanism de unificare a practicii, anume acela de a preîntâmpina apariția unei practici neunitare (control *a priori*), spre deosebire de mecanismul recursului în interesul legii, care are menirea de a înlătura o practică neunitară deja intervenită în rândul instanțelor judecătorești (control *a posteriori*).

Examenul jurisprudențial efectuat relevă că nu s-a cristalizat o practică judiciară unitară și constantă în legătură cu chestiunea de drept a cărei lămurire se solicită, situație care justifică interesul în formularea unei cereri pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile în scopul prevenirii apariției unei practici neunitare.

Astfel s-a constatat că există soluții divergente ale instanțelor de judecată în sensul că, în vreme ce majoritatea completelor de judecată verifică îndeplinirea condițiilor prevăzute de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data încheierii antecontractelor de vânzare-cumpărare (soluțiile fiind preponderent de respingere a cererilor de chemare în judecată prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, pentru neobținerea avizelor, neparcurgerea procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune sau neînscriserea imobilului în cartea funciară), există complete care apreciază că legea de drept material aplicabilă unor asemenea procese este cea sub imperiul căreia a fost încheiat antecontractul. Hotărârile judecătorești depuse în exemplificarea acestei opinii jurisprudențiale sunt, de regulă, de admitere a cererilor de chemare în judecată.

Este important de precizat că, dacă în unele hotărâri prin care au fost admise cererile de chemare în judecată se apreciază că nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, ci ale legii în vigoare la momentul încheierii promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, au fost identificate și hotărâri de tipul menționat, pronunțate după intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în care nu se face nicio mențiune despre condițiile de validitate speciale prevăzute de actul normativ analizat ori despre modul de determinare a legii aplicabile.

Prin urmare, analiza deciziilor pronunțate în legătură cu problema de drept ce se solicită a fi lămurită oferă indicii referitoare la posibilitatea apariției unei practici neunitare din această perspectivă.

Așa fiind, condiția noutății se verifică, devenind actuală cerința interpretării normei de drept respective.

De asemenea trebuie menționat că asupra acestei chestiuni Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nu există un recurs în interesul legii cu un obiect similar în curs de soluționare.

În consecință, se reține că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a instituției juridice privind pronunțarea unei hotărâri prealabile reglementate de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă.

20. Asupra fondului sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

Din încheierea de sesizare rezultă că dispoziția legală ce se cere a fi interpretată este art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, care are următorul conținut: „În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.”

Tribunalul Giurgiu a solicitat ca această interpretare să se facă în corelare cu prevederile art. 3 alin. (3), art. 4, art. 9 și art. 16 din același act normativ, art. 1.248 și art. 1.251 din Codul civil și art. 15 alin. (2) din Constituția României cu referire la următoarele aspecte:

1. *Dacă procedura instituită de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, se aplică și promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, respectiv și cererilor de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru asemenea terenuri, introduse pe rolul instanțelor de judecată anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat.*

2. *Dacă sancțiunea nulității relative prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, permite instanței de judecată să dispună îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din lege de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzută de art. 4 din același act normativ, pe parcursul judecății.*

3. *Dacă neîndeplinirea de către promitentul-vânzător a obligațiilor prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, atrage nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare și înlătură orice posibilitate a instanței de a suplini neefectuarea acestor formalități în cazul în care constată imposibilitatea îndeplinirii lor.*

4. *Dacă nerespectarea dispozițiilor art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sancționată de lege cu nulitatea relativă, poate fi invocată din oficiu de către instanță, în lipsa unei cereri a părții ale cărei interese ar fi vătămate prin nerespectarea prevederilor anterior redată, și, cu atât mai mult, pentru prima dată de către instanța de apel/recurs.*

Cu titlu prealabil, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept observă că, așa cum rezultă chiar din denumirea ei, Legea nr. 17/2014 se aplică terenurilor agricole situate în extravilan. De altfel, art. 2 alin. (1) din acest act normativ prevede că: „Terenurile agricole situate în intravilan nu intră sub incidența prezentei reglementări.”

Legea nr. 17/2014 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014 și a intrat în vigoare la 30 de zile de la publicare, conform dispozițiilor art. 21 alin. (2), respectiv la data de 11 aprilie 2014.

În forma inițială a acestui act normativ, art. 5 avea următorul conținut:

„(1) În toate cazurile în care se solicită, în conformitate cu art. 1.669 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, este necesar ca antecontractul să fie încheiat în formă autentică și să fie îndeplinite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege.

(2) Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate, formulată în baza hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Art. 16 prevedea că: „Înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută.”

Totodată, art. 20 alin. (1) excepta de la dispozițiile acestei legi antecontractele și pactele de opțiune autentificate la notariat înainte de intrarea sa în vigoare.

Prin Legea nr. 68/2014 pentru modificarea alin. (1) al art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și a Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 352 din 13 mai 2014, art. 5 alin. (1) a fost modificat în sensul că s-a renunțat la condiția încheierii antecontractului în formă autentică, dar s-a prevăzut că este necesar ca imobilul să fie înscris la rolul fiscal și în cartea funciară; de asemenea a fost modificat și alin. (2) al acestui articol.

Astfel, art. 5 din Legea nr. 17/2014, modificată, a dobândit următorul conținut: „(1) În toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare-cumpărare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 3, 4 și 9 din prezenta lege, iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară.

(2) Cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului de proprietate se respinge dacă nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de prezenta lege.”

Prin Legea nr. 68/2014, sancțiunea nulității absolute prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014 a fost înlocuită cu cea a nulității relative.

Prin Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 9 februarie 2015, Curtea Constituțională a admis excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exceptarea de la aplicarea dispozițiilor acestei legi a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării sale în vigoare, reținând că excepția instituită de legiuitor de la principiul aplicării imediate a legii noi, reprezentată de regimul juridic diferit aplicabil efectelor generate de antecontractele încheiate în formă autentică notarială anterior intrării în vigoare a legii noi, este de natură a genera o situație privilegiată în privința dreptului de creanță al persoanelor care au încheiat astfel de antecontracte în formă autentică, contrare exigențelor principiului constituțional al egalității în fața legii în componenta sa referitoare la interzicerea privilegiilor sau discriminărilor expres prohibite de art. 16 alin. (1) din Constituția României.

După cum se poate observa, în vederea pronunțării unei hotărâri care ține loc de act de vânzare-cumpărare pentru terenurile situate în extravilan, Legea nr. 17/2014, în forma în vigoare, prevede alături de condițiile generale de fond și formă ale contractului de vânzare-cumpărare condiții de validitate speciale privitoare la:

— obținerea, în condițiile legii, a avizelor prevăzute de art. 3 din lege;

— exercitarea dreptului legal de preempțiune instituit de art. 4 și obținerea avizului final prevăzut de art. 9 din același act normativ;

— înscrierea terenului agricol situat în extravilan la rolul fiscal și

— înscrierea terenului agricol situat în extravilan în cartea funciară.

Primul aspect cu referire la care s-a solicitat interpretarea dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, vizează aplicarea în timp a acestei legi.

Instanța de trimitere a solicitat să se dea o dezlegare de principiu cu privire la aplicarea dispozițiilor Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, respectiv dacă acestea se aplică:

1. promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ și

2. cererilor de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru asemenea terenuri, introduse pe rolul instanțelor de judecată anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat.

Potrivit înscrisurilor anexate sesizării, în speță, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a fost încheiată la data de 10 ianuarie 2014, iar cererea de chemare în judecată a fost înregistrată pe rolul primei instanțe la data de 1 aprilie 2014, ambele momente fiind anterioare intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014.

La data pronunțării Sentinței civile nr. 2.028 din 7 aprilie 2015, de către Judecătoria Giurgiu, Legea nr. 17/2014 fusese modificată prin Legea nr. 68/2014, prin Legea nr. 138/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe și ca efect al Deciziei Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a fost încheiată sub imperiul noului Cod civil.

În ceea ce privește aplicarea în timp a dispozițiilor Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, se reține că prin Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, Curtea Constituțională, examinând criticile de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) din acest act normativ (teza privitoare la antecontracte), din perspectiva încălcării art. 15 alin. (2) din Constituția României, a arătat că „(19)... aplicarea legii civile în timp este guvernată de principiile neretroactivității legii civile, principiul aplicării imediate a legii noi și principiul supraviețuirii legii vechi. Principiul neretroactivității legii civile este de rang constituțional și are o valoare absolută, în sensul că legiuitorul nu poate institui nicio derogare, și semnifică faptul că legea civilă se aplică tuturor situațiilor juridice născute după intrarea ei în vigoare, iar nu situațiilor juridice trecute, consumate (*facta praeterita*). În mod corelativ, potrivit principiului aplicării imediate a legii noi, de la data intrării în vigoare a acesteia, ea se aplică tuturor actelor, faptelor și situațiilor juridice viitoare (*facta futura*), actelor, faptelor și situațiilor juridice în curs de constituire, modificare sau stingere începând cu această dată, precum și efectelor viitoare ale unor situații juridice anterior născute, dar neconsumate la data intrării în vigoare a legii noi (*facta pendencia*). Cu alte cuvinte, aplicarea imediată a legii noi semnifică faptul că o situație juridică produce acele efecte juridice care sunt prevăzute de legea în vigoare la data constituirii ei (*tempus regit actum*).”

Opinia conform căreia prevederile Legii nr. 17/2014, în forma în vigoare la momentul pronunțării hotărârii judecătorești, sunt aplicabile și în ipoteza în care promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare a fost încheiată sub imperiul altui act normativ, dă eficiență dispozițiilor art. 6 din Codul civil și principiului aplicării imediate a legii noi.

Un argument suplimentar în sensul aplicării imediate a legii civile noi este acela că prin dispozițiile cuprinse în art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, legiuitorul prevăzuse că actul normativ nu este aplicabil antecontractelor și pactelor de opțiune încheiate în formă autentică notarială anterior intrării lui în vigoare.

Așa cum s-a arătat deja, teza privitoare la antecontracte din acest text a fost declarată neconstituțională, prin Decizia Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014, în care s-a reținut că „(30)... excepția instituită de legiuitor de la principiul aplicării imediate a legii noi, reprezentată de regimul juridic diferit aplicabil efectelor generate de antecontractele în formă autentică, încheiate anterior intrării în vigoare a legii noi, este de natură a genera o situație privilegiată în privința dreptului de creanță al persoanelor care au încheiat astfel de antecontracte în formă autentică, contrară exigențelor principiului constituțional al egalității în fața legii în componenta sa referitoare la interzicerea privilegiilor coroborat cu cel al garantării și ocrotirii egale a dreptului de proprietate privată.”

Or, consacarea unei situații de excepție de la principiul aplicării imediate a legii noi nu face decât să evidențieze regula de la care s-a derogat.

În plus, din interpretarea *per a contrario* a dispozițiilor art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, rezultă fără niciun dubiu că actul normativ în discuție se aplică celorlalte tipuri de antecontracte; ca efect al pronunțării Deciziei Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014 și al dispozițiilor art. 147 alin. (1) din Constituția României, excepția prevăzută de legiuitor nu mai produce efecte, astfel că și aceste antecontracte de vânzare-cumpărare rămân supuse dispozițiilor Legii nr. 17/2014, în forma în vigoare la data pronunțării hotărârii care ține loc de act de vânzare-cumpărare.

Opinia jurisprudențială care susține că Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, nu este aplicabilă dacă promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare este încheiată anterior adoptării acestei legi și care, prin urmare, consideră că legea de drept material aplicabilă este cea de la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, ignoră normele și principiile de aplicare a legii în timp, decizia obligatorie sus-menționată a Curții Constituționale care, în argumentarea soluției de admitere a excepției de neconstituționalitate, a expus ample considerente privind normele de aplicare în timp a Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, dar și regulile care guvernează contractul de vânzare-cumpărare.

Astfel, în Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, Curtea Constituțională a arătat că beneficiarii unei promisiuni neexecutate de a vinde terenuri agricole situate în extravilan „(20) ... sunt titularii unui drept de creanță, corelativ obligației de a vinde asumată de promitent în temeiul antecontractului, iar nu titularii unui drept de proprietate. Transferul acestuia nu s-a realizat în momentul perfectării antecontractului, indiferent de forma acestuia, autentică sau neautentică, ci se va realiza în viitor, la momentul încheierii contractului de vânzare, respectiv al pronunțării hotărârii judecătorești care să țină locul acordului de voință nerealizat. În acest sens, instanța de judecată investită în temeiul art. 1.169 din Codul civil trebuie să verifice îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate la data pronunțării hotărârii care ține loc de contract de vânzare, reprezentate, în speță, de normele legale referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, în vigoare la data pronunțării hotărârii judecătorești. Așadar, îndeplinirea condițiilor legale pentru încheierea contractului de vânzare, respectiv pentru pronunțarea hotărârii judecătorești care să țină loc de contract, nu poate fi raportată la un moment anterior, reprezentat de acela al încheierii antecontractului de vânzare, având în vedere că acesta din urmă nu este translativ de proprietate, ci la momentul realizării transferului dreptului de proprietate, moment care este supus legii în vigoare, potrivit principiului *tempus regit actum*. Din acest punct de vedere, (...) aplicarea prevederilor legale criticate, respectiv a celor referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune, în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate, nu echivalează cu încălcarea dispozițiilor art. 15 alin. (2) din Constituție ci este în concordanță cu principiul activității legii, potrivit căruia orice act normativ acționează cât timp este în vigoare, fiind aplicabil tuturor actelor, faptelor și situațiilor juridice născute după acest moment.”

Se impune a menționa și împrejurarea că hotărârile judecătorești în care instanțele care au apreciat că Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, nu este incidentă dacă promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a fost încheiată anterior datei de 11 aprilie 2014, sunt motivate sumar arătându-se, de regulă, că se aplică legea de la momentul încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare în virtutea principiului neretroactivității legii.

Or, așa cum s-a arătat deja, principiul neretroactivității legii civile este de natură constituțională, iar Curtea Constituțională, în virtutea atribuției de verificare a conformității dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu art. 15 alin. (2) din Constituție a reținut că prevederile sunt, din acest punct de vedere, constituționale.

Însă, pentru a ajunge la o asemenea concluzie, instanța de contencios constituțional a făcut o analiză a regulilor de drept material aplicabile, pe de o parte, promisiunilor bilaterale de vânzare, iar, pe de altă parte, contractelor de vânzare reținând, în Decizia nr. 571 din 15 septembrie 2015, că: „(16) Întrucât

promisiunea de vânzare nu este translativă de proprietate, nu se poate reține încălcarea dispozițiilor art. 15 alin. (2) din Constituție, având în vedere că legea nu retroactivează, ci vizează doar condițiile privind transferul dreptului de proprietate a terenurilor agricole situate în extravilan după intrarea în vigoare a Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare. De altfel, potrivit jurisprudenței Curții Constituționale, o lege nu este retroactivă atunci când modifică pentru viitor o stare de drept născută anterior și nici atunci când suprimă producerea în viitor a efectelor unei situații juridice constituite sub imperiul legii vechi, pentru că în aceste cazuri legea nouă nu face altceva decât să refuze supraviețuirea legii vechi și să reglementeze modul de acțiune în timpul următor intrării ei în vigoare, adică în domeniul ei propriu de aplicare. (17) Aplicarea prevederilor legale criticate, în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate, respectiv la data pronunțării hotărârii judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare, nu echivalează cu încălcarea principiului neretroactivității, ci este în concordanță cu principiul activității legii civile. (...)”

Aceste considerente, care se regăsesc și în doctrină, evidențiază natura juridică diferită a celor două acte juridice sinalagmatice.

Astfel, promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare este un contract prin care părțile se obligă să vândă, respectiv să cumpere un lucru pentru un preț determinabil. Ea reprezintă un act juridic distinct de contractul de vânzare-cumpărare și presupune îndeplinirea condițiilor de fond (privitoare la capacitate, consimțământ, obiect, cauză) și de formă, prevăzute de legea în vigoare la momentul încheierii acesteia, conform principiului *tempus regit actum*.

Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare generează pentru fiecare parte un drept de creanță, corelativ obligației celeilalte părți de a încheia contractul promis.

În ipoteza în care, la împlinirea termenului convenit, una dintre părți refuză încheierea contractului, cealaltă parte poate cere executarea silită a obligației prin echivalent, prin rezoluțiunea contractului cu daune-interese sau prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Pentru ipoteza în care promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare vizează un teren situat în extravilan, Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, prevede condițiile de validitate speciale mai sus menționate, care trebuie îndeplinite alături de condițiile generale, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, dispozițiile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sunt norme de drept civil de imediată aplicare, care se impun a fi analizate în toate cazurile în care, ulterior intrării ei în vigoare, instanța de judecată are a analiza îndeplinirea condițiilor de validitate pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act de vânzare-cumpărare pentru terenuri agricole situate în extravilan. Nu prezintă relevanță, din acest punct de vedere, data încheierii promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare.

În ceea ce privește situația proceselor începute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, judecătorii-raportori apreciază, pentru considerentele care au fost expuse, că principiul aplicării imediate a legii noi are un caracter unitar, astfel că nu comportă limitări din perspectiva datei înregistrării cererii de chemare în judecată.

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.

Pentru considerentele expuse, Înalta Curte de Casație și Justiție — Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept reține că *procedura instituită de Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, se aplică promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan, încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ și cererilor de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unor hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru asemenea terenuri, introduse pe rolul instanțelor de judecată anterior intrării în vigoare a actului normativ menționat.*

Reținând că, în forma în vigoare, sancțiunea prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014 este nulitatea relativă, se observă că, sub un alt aspect, instanța de trimitere a arătat în punctul ei de vedere că *sancțiunea nulității relative prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, permite instanței de judecată să dispună îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, pe parcursul judecării, respectiv că neîndeplinirea de către promitentul-vanzător a obligațiilor prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, atrage nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare și înlătură orice posibilitate a instanței de a suplini neefectuarea acestor formalități în cazul care constată imposibilitatea îndeplinirii lor.*

Din coroborarea acestor mențiuni cu trimiterea făcută la dispozițiile art. 1.248 și 1.251 din Codul civil se reține că, pe de o parte, se pune în discuție posibilitatea îndeplinirii condițiilor de validitate speciale prevăzute de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în cursul procesului, cu concursul instanței de judecată, iar, pe de altă parte, se pun în discuție efectele neîndeplinirii obligațiilor prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, asupra validității antecontractului și, pe cale de consecință, a imposibilității instanței de a le suplini.

Cu referire la abilitarea instanței de a suplini condițiile de validitate speciale prevăzute de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, se impune precizarea că legea specială *nu autorizează instanța să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare în lipsa întrunirii cumulative a condițiilor de validitate speciale pe care acest act normativ le impune.* Conform art. 1.669 din Codul civil, singura condiție de validitate care poate fi suplinită de instanță, în condițiile legii, este consimțământul promitentului care refuză în mod nejustificat să încheie contractul promis, aceasta fiind însă o condiție generală de validitate.

În ceea ce privește posibilitatea îndeplinirii condițiilor de validitate speciale prevăzute de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, în cursul procesului, cu concursul instanței de judecată, momentul de referință pentru verificarea îndeplinirii tuturor condițiilor de validitate ale vânzării este acela al pronunțării hotărârii judecătorești. Din perspectiva dreptului procesual, acest moment pune capăt unei faze a judecării. Cum nu există nicio

dispoziție contrară, în acord cu dispozițiile Codului de procedură civilă, instanța de judecată poate administra probe care pot constitui dovezi ale îndeplinirii condițiilor de validitate speciale prevăzute de art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Această posibilitate a instanței nu este consecința faptului că sancțiunea prevăzută de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru nerespectarea dreptului de preempțiune sau lipsa avizelor prevăzute de art. 3 și art. 9 este nulitatea relativă, ci este o consecință a caracterului imperativ al dispozițiilor art. 3, art. 4 și art. 9 din actul normativ menționat.

Astfel, după criteriul conduitei prescrise, art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sunt norme de drept imperative, în sensul că părțile nu pot deroga de la ele.

După natura interesului ocrotit sunt norme stabilite în interes privat, deoarece, așa cum s-a arătat în doctrină, părțile nu pot deroga de la ele în momentul încheierii actului juridic, însă, ulterior acestui moment, derogarea este permisă în sensul că partea interesată poate renunța la dreptul de a invoca nulitatea relativă a actului juridic încheiat cu nerespectarea unei norme imperative de ordine privată.

Rezultă, astfel, că instanța de judecată, în considerarea normelor imperative menționate, este obligată să verifice ca la momentul pronunțării hotărârii care ține loc de act de vânzare-cumpărare a unui teren agricol situat în extravilan, să fie obținute avizele prevăzute de art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, și să fie respectate prevederile art. 4 din același act normativ.

Conchizând, în principiu, instanța de judecată *poate* dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecării.

Neîndeplinirea de către promitentul-vanzător a obligațiilor prevăzute de art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare, deoarece prevederile menționate instituie condiții de validitate speciale ale contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan. Nulitatea este sancțiunea nerespectării, la momentul încheierii actului juridic, a condițiilor de validitate prevăzute de lege, iar obligațiile a căror nerespectare este sancționată de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu nulitatea relativă, sunt aplicabile înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole, adică contractelor de vânzare-cumpărare, nu promisiunilor sinalagmatice de vânzare-cumpărare.

Cu referire la acest aspect trebuie menționat că nu constituie obiectul vreunei divergențe de jurisprudență, iar din înscrisurile anexate sesizării nu rezultă că a fost dezbătut în Dosarul nr. 4.929/236/2014.

Ultimul aspect vizat de întrebarea prealabilă se referă la posibilitatea invocării din oficiu de către instanță a nerespectării dispozițiilor art. 3, art. 4 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sancționată de lege cu nulitatea relativă, în lipsa unei cereri a părții ale cărei interese ar fi vătămate prin nerespectarea prevederilor anterior redată și, cu atât mai mult, pentru prima dată de către instanța de apel/recurs.

Sub un prim aspect se constată că pentru argumentele deja expuse, instanța de judecată este obligată să verifice ca, la momentul pronunțării hotărârii care ține loc de act de vânzare-cumpărare a unui teren agricol situat în extravilan, să fie obținute

avizele prevăzute de art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, și să fie respectate prevederile art. 4 din același act normativ, în considerarea caracterului imperativ al normelor menționate.

Condițiile în care instanța de judecată ar putea invoca din oficiu nerespectarea dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, din perspectiva regimului juridic al nulității relative nu se impun a fi analizate, deoarece implică o situație premisă care nu se regăsește în procesul în care a fost formulată sesizarea.

Această situație premisă presupune existența unui contract de vânzare-cumpărare a unui teren agricol situat în extravilan sau a unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare încheiat/pronunțată cu nerespectarea dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare. Nu este echivalentă acestei situații ipoteza din dosarul instanței de trimitere, în care cererea pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare a fost respinsă de prima instanță pentru neîndeplinirea condițiilor de validitate speciale.

Cu atât mai mult, nu se impune analiza condițiilor în care instanța de control judiciar ar putea invoca din oficiu nerespectarea aceluiași dispoziții, având în vedere că Tribunalul Giurgiu este investit cu apelul declarat de promitentul-cumpărător căruia i-a fost respinsă cererea de chemare în judecată. Această instanță are de examinat critica prin care apelanta-reclamantă a susținut că prima instanță, din oficiu, nu putea invoca neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, sub sancțiunea nulității relative. Or, această problemă de drept se circumscrie fazei de judecată în care a fost pronunțată hotărârea atacată cu apel, iar nu etapei controlului judiciar.

Distinct de lipsa unei legături directe între problema de drept constând în invocarea pentru prima dată de către instanța de apel/recurs a neîndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 16 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, cu procesul cu care este investit Tribunalul Giurgiu, se reține și împrejurarea că examenul jurisprudențial nu a relevat existența unor divergențe de opinie sub acest aspect.

21. Pentru toate aceste considerente, în aplicarea dispozițiilor art. 521 alin. (1) din Codul de procedură civilă,

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

În numele legii

DECIDE:

Admite sesizarea formulată de Tribunalul Giurgiu — Secția civilă, în Dosarul nr. 4.929/236/2014, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că:

Dispozițiile art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, se aplică promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare privind terenuri agricole situate în extravilan, încheiate anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, indiferent de momentul sesizării instanței.

Instanța de judecată poate dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor prevăzute la art. 3 și art. 9 din Legea nr. 17/2014, cu modificările și completările ulterioare, de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de art. 4 din același act normativ, în cursul judecății.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 26 septembrie 2016.

PREȘEDINTELE ÎNALTEI CURȚI DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
IULIA CRISTINA TARCEA

Magistrat-asistent,
Elena Adriana Stamatescu

★

RECTIFICĂRI

În cuprinsul Hotărârii Autorității Electorale Permanente nr. 39/2016 pentru aprobarea modelelor proceselor-verbale privind consemnarea rezultatului votării la alegerile pentru Senat și Camera Deputaților, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 837 din 21 octombrie 2016, se fac următoarele rectificări:

— la anexa nr. 7, pct. b2, în loc de: „... în cazul cărora s-a folosit urna specială” se va citi: „... înscrisi în listele electorale suplimentare”;

— la anexa nr. 13, nota explicativă de la pct. I.5, în loc de: „*) inclusiv cele de la pct. 5 care ...” se va citi: „*) inclusiv cele de la pct. 4 care ...”.

ABONAMENTE LA PUBLICAȚIILE OFICIALE PE SUPORT FIZIC

— Prețuri pentru anul 2016 —

Nr. crt.	Denumirea publicației	Valoare (TVA 5% inclus) — lei		
		12 luni	3 luni	1 lună
1.	Monitorul Oficial, Partea I	1.310	360	131
2.	Monitorul Oficial, Partea I, limba maghiară	1.640		150
3.	Monitorul Oficial, Partea a II-a	2.460		220
4.	Monitorul Oficial, Partea a III-a	470		50
5.	Monitorul Oficial, Partea a IV-a	1.880		170
6.	Monitorul Oficial, Partea a VI-a	1.750		160
7.	Monitorul Oficial, Partea a VII-a	600		55
8.	Colecția Legislația României	500	130	
9.	Colecția Hotărâri ale Guvernului României	800		75

NOTĂ:

Monitorul Oficial, Partea I bis, se multiplică și se achiziționează pe bază de comandă.

ABONAMENTE LA PRODUSELE ÎN FORMAT ELECTRONIC

— Prețuri pentru anul 2016 —

Produs	Abonamentul FLEXIBIL (Monitorul Oficial, Partea I + alte 3 părți ale Monitorului Oficial, la alegere)									
	Lunar					Anual				
	Online/ Monopost	Rețea 5	Rețea 25	Rețea 100	Rețea 300	Online/ Monopost	Rețea 5	Rețea 25	Rețea 100	Rețea 300
AutenticMO	60	150	380	910	2.000	550	1.380	3.450	8.280	18.220
ExpertMO	100	250	630	1.510	3.320	1.000	2.500	6.250	15.000	33.000

Produs	Abonamentul COMPLET (Monitorul Oficial, Partea I + toate celelalte părți ale Monitorului Oficial)									
	Lunar					Anual				
	Online/ Monopost	Rețea 5	Rețea 25	Rețea 100	Rețea 300	Online/ Monopost	Rețea 5	Rețea 25	Rețea 100	Rețea 300
AutenticMO	70	180	450	1.080	2.380	650	1.630	4.080	9.790	21.540
ExpertMO	120	300	750	1.800	3.960	1.200	3.000	7.500	18.000	39.600

Colecția Monitorul Oficial în format electronic, oricare dintre părțile acestuia	70 lei/an
--	-----------

Prețurile sunt exprimate în lei și conțin TVA.

Mai multe informații puteți găsi pe site-ul www.expert-monitor.ro, unde puteți aplica online comanda.

EDITOR: GUVERNUL ROMÂNIEI



„Monitorul Oficial” R.A., Str. Parcului nr. 65, sectorul 1, București; C.I.F. RO427282,
 IBAN: RO55RNCB0082006711100001 Banca Comercială Română — S.A. — Sucursala „Unirea” București
 și IBAN: RO12TREZ7005069XXX000531 Direcția de Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București
 (alocat numai persoanelor juridice bugetare)
 Tel. 021.318.51.29/150, fax 021.318.51.15, e-mail: marketing@ramo.ro, internet: www.monitoruloficial.ro
 Adresa pentru publicitate: Centrul pentru relații cu publicul, București, șos. Panduri nr. 1,
 bloc P33, parter, sectorul 5, tel. 021.401.00.70, fax 021.401.00.71 și 021.401.00.72
 Tiparul: „Monitorul Oficial” R.A.

