

Competența materială în cazul acțiunilor în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare. Taxa judiciară de timbru datorată pentru aceste acțiuni

*Claudia Prilogan, judecător
Judecătoria Sectorului 6 București
Dan Manea, judecător
Judecătoria Sectorului 6 București*

*In the case of a demand for rescission concerning an agreement to a future buy-sell, the jurisdiction *ratione materiae* must be determined by taking into consideration the value of the property intended to be sold. This value should be the price the parties have agreed on.*

The stamp duty will be calculated in accordance with art. 2 par. 1 and 1¹ of the Law no. 146/1997, on the same pecuniary basis.

1. Enunțul problemei

Problema pe care vom încerca a o lămuri în rândurile următoare este aceea a competenței materiale în cazul unei acțiuni prin care se solicită rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare a unui imobil, dat fiind că am constatat că există o jurisprudență neunitară cu privire la elementul la care judecătorul trebuie să se raporteze atunci când în antecontractul de vânzare-cumpărare se precizează prețul lucrului ce urmează a fi vândut și suma achitată

cu titlu de avans din acest preț. Astfel, unele instanțe s-au raportat la prețul lucrului vândut, preț care în opinia părților contractante este valoarea bunului ce urmează a fi vândut, în timp ce alte instanțe s-au raportat la avansul achitat, care – de cele mai multe ori – reprezintă o valoare mică din prețul convenit.

De asemenea, ne propunem a lămuri care este taxa judiciară de timbru ce ar trebui achitată în cazul unei asemenea acțiuni. Mai precis, va trebui să stabilim elementele la care instanța

trebuie să se raporteze atunci când stabilește această taxă (valoarea bunului imobil, valoarea avansului achitat de promitentul-cumpărător, valoarea diferenței de preț la care vânzătorul ar fi îndreptățit etc.).

2. Reglementare legală

Legislația nu reglementează în mod expres antecontractul, un asemenea act juridic putând fi încheiat în temeiul libertății contractuale, avându-se în vedere dispozițiile art. 942 – 1206 C.civ.

Antecontractul sau promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este acel contract în care ambele părți se obligă să încheie în viitor, la prețul stabilit, contractul de vânzare-cumpărare¹⁷⁷.

Literatura de specialitate¹⁷⁸ a arătat că printr-un antecontract se naște o obligație de a face, respectiv aceea de a încheia în viitor contractul propriu-zis, translativ de proprietate. Astfel, promitentul-vânzător își asumă prin antecontract obligația de a vinde bunul asupra căruia s-a convenit, iar promitentul-cumpărător obligația de a cumpăra același bun.

Din art. 5 alin. 2 al Titlului X din Legea nr. 247/2005¹⁷⁹ privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, rezultă posibilitatea încheierii unui antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la un teren. Astfel, potrivit acestui text legal, în situația în care după încheierea unui antecontract cu privire

Pentru stabilirea competenței materiale în cazul unei acțiuni prin care se solicită rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare a unui imobil, unele instanțe s-au raportat la prețul lucrului vândut, iar altele la avansul achitat.

la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract. După cum se poate observa, legea are în vedere numai un antecontract de vânzare-cumpărare ce privește numai un teren.

Trebuie reținut că pentru ca un antecontract să își producă efecte juridice, acesta trebuie să îndeplinească toate condițiile prevăzute de lege cu privire la contractul ce se preconizează a fi încheiat, mai puțin consimțământul, acesta urmând a fi exprimat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică ori suplinit prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic.

Astfel, lucrul ce urmează a fi vândut și prețul acestuia trebuie să fie determinate sau cel puțin determinabile.

¹⁷⁷ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1999, p. 25.

¹⁷⁸ I. Adam, *Proprietatea publică și privată asupra imobilelor în România*, Ed. AllBeck, 2000, p. 331.

¹⁷⁹ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 653/22.07.2005.

3. Acțiunile în justiție născute din încheierea unui antecontract

Fiecare dintre contractanții antecontractului de vânzare-cumpărare are la dispoziție, la alegerea discreționară a sa, două acțiuni în justiție pe care le poate folosi: acțiunea prin care se solicită ca instanța să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act autentic și acțiunea în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare.

Până la apariția Legii nr. 247/2005, după abrogarea Decretului nr. 144/1958¹⁸⁰ privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor, precum și a celor referitoare la înstrăinările și împărțelile terenurilor cu sau fără construcții prin Legea nr. 50/1991¹⁸¹ privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, legislația nu reglementa posibilitatea pronunțării de către instanțele judecătorești a unei hotărâri care să țină loc de act autentic (contract de vânzare-cumpărare, în speță). Cu toate acestea, atât doctrina¹⁸², cât și practica judiciară au recunoscut asemenea acțiuni, în temeiul art. 1073 și 1077 C.civ.

Potrivit art. 5 alin. 2 din Legea nr. 247/2005, în situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract.

În privința rezoluțiunii unui antecontract de vânzare-cumpărare,

temeiul unei asemenea acțiuni este art. 1020 – 1021 C.civ. și intervine atunci când una dintre părțile contractului nu își îndeplinește în mod culpabil obligațiile asumate prin antecontract.

Aceasta poate fi judecătorească sau convențională, caz în care părțile pot insera în contract un pact comisoriu.

Prin rezoluțiunea antecontractului și repunerea în situația anterioară – atunci când aceasta se cere, promitentul-cumpărător urmărește obținerea nu numai a restituirii sumei achitate cu titlu de avans, ci și desființarea obligației sale de a plăti restul sumei, diferența dintre prețul convenit și avansul plătit (dacă a existat un avans plătit), la momentul transferului dreptului de proprietate de către promitentul-vânzător în favoarea sa.

Cu privire la natura juridică a unei asemenea acțiuni, trebuie să avem în vedere care sunt obligațiile ce incumbă părților unui antecontract. Atât promitentul-cumpărător, cât și promitentul-vânzător au obligația de a încheia în viitor (la termenul stabilit prin antecontract ori la alt termen convenit ulterior) contractul de vânzare-cumpărare, în forma cerută de lege, adică în formă autentică. De asemenea, această obligație se referă la un bun (imobil sau mobil), care are o valoare patrimonială, cuantificată – de obicei – în prețul convenit de părțile contractante.

În consecință, apreciem că acțiunea în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare este o acțiune patrimonială.

Cu privire la această calificare juridică avem în vedere și considerentele

¹⁸⁰ Publicat în Buletinul Oficial, nr. 15/29.03.1958.

¹⁸¹ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 163/07.08.1991.

¹⁸² Fr. Deak, *op. cit.*, p. 26; I. Adam, *op. cit.*, p. 361 și urm.; T. Dârjan, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, în *Revista Dreptul*, nr. 3/2000, p. 55–62.

Deciziei nr. 32/2008¹⁸³, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție într-un recurs în interesul legii. Astfel, instanța supremă a reținut următoarele: (...) *se poate afirma că dreptul subiectiv ce se cere a fi protejat în justiție "transferă" caracterul său patrimonial sau nepatrimonial litigiului însuși și, astfel, procesul va putea fi evaluabil în bani, ori de câte ori în structura raportului juridic de drept substanțial, dedus judecării, intră un drept patrimonial, real sau de creață.*

Mai mult, s-a reținut că *ori de câte ori pe calea acțiunii în justiție se tinde a se proteja un drept patrimonial, evaluarea obiectului litigiului este posibilă și necesară; în aceste condiții trebuie considerate acțiuni patrimoniale, în care valoarea obiectului cererii determină competența materială sau căile de atac, între altele, acțiunea prin care reclamantul solicită obligarea pârâtului să-i întocmească act de vânzare-cumpărare, cererea de raport, acțiunea în reducere testamentară, acțiunile în constatarea existenței sau inexistenței unui drept, în măsura în care se referă la bunuri evaluabile în bani, acțiunile în constatarea simulației unui contract de vânzare-cumpărare a unui bun imobil sau mobil, acțiunile în regres și în revocare.*

4. Competența materială în cazul acțiunii în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare

Așa cum am arătat, oricare dintre părțile contractante poate formula o acțiune în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare, în cazul în care cealaltă parte refuză încheierea

contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică ori când oricare dintre părți nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat la încheierea contractului.

Problema care se pune este aceea a stabilirii elementului la care judecătorul trebuie să se raporteze atunci când stabilește instanța competentă să judece o acțiune în rezoluțiune.

Ipoteza pe care o avem în vedere este foarte mult utilizată de persoanele care încheie antecontracte de vânzare-cumpărare: în antecontractul de vânzare-cumpărare se precizează prețul lucrului ce urmează a fi vândut și suma achitată cu titlu de avans din acest preț.

Astfel, se pune problema dacă instanța se raportează la prețul lucrului vândut, preț care în opinia părților contractante este valoarea bunului ce urmează a fi vândut, sau la avansul achitat, care – de cele mai multe ori – reprezintă o valoare mică din prețul convenit.

Pentru a ilustra mai bine ipoteza avută în vedere, vom prezenta un caz ipotetic: părțile încheie un antecontract de vânzare-cumpărare, prețul bunului imobil ce urmează a fi vândut fiind de 600.000 de lei, iar avansul plătit de 50.000 de lei.

În cazul în care se solicită rezoluțiunea acestui antecontract și restituirea sumei achitate ca avans, dacă instanța s-ar raporta la suma de 600.000 de lei, competența materială de soluționare a cererii aparține tribunalului, iar în cazul în care s-ar raporta la avansul de 50.000 de lei, competența materială aparține judecătoriei.

¹⁸³ Publicată în M. Of., Partea I, nr. 830/10.12.2008.

În speța prezentată, antecontractul (promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare) este o convenție prin care promitentul-vânzător se obligă să transfere în viitor un drept patrimonial în valoare de 600.000 de lei contra plății de către promitentul-cumpărător a acestei sume de bani.

Astfel, apreciem că plata avansului de 50.000 de lei nu determină modificarea întinderii obligației promitentului-vânzător, ci este o modalitate de executare a obligației de plată a prețului din viitorul contract ce se dorea a fi încheiat atunci când s-a convenit asupra antecontractului de vânzare-cumpărare.

Mai mult, trebuie avut în vedere faptul că plata avansului nu reprezintă o executare a antecontractului de vânzare-cumpărare, adică nu reprezintă prețul promisiunii de vânzare, ci o executare anticipată parțială a obligației de plată a prețului, sub condiția rezolutorie a neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Această obligație este obligația specifică cumpărătorului în cadrul contractului de vânzare-cumpărare, iar nu obligația promitentului-cumpărător în cadrul antecontractului de vânzare-cumpărare. Trebuie reținut că se poate încheia un antecontract de vânzare-cumpărare, în mod valabil, și fără clauza plății vreunui avans. Practic, în cazul plății unui avans, antecontractul, ca înscris, conține și un alt act juridic, o plată parțială, efectuată cu anticipație în faza pre-contractuală a contractului de vânzare-cumpărare.

Ca atare, repunerea în situația anterioară din prezenta speță presu-

pune analiza a două aspecte: cel rezultat din antecontract, care presupune repunerea părților în situația de deplină libertate contractuală și cel specific contractului de vânzare-cumpărare, care presupune restituirea avansului, ca urmare a îndeplinirii condiției rezolutorii, care afectează actul juridic al plății anticipate.

În consecință, promitentul-cumpărător își redobândește libertatea de a nu mai încheia un contract de vânzare-cumpărare evaluabil în bani, în speță evaluat la 600.000 de lei.

Într-o decizie de speță¹⁸⁴, Înalta Curte de Casație și Justiție a arătat că la stabilirea competenței materiale după valoare, în cadrul procesual al acțiunilor în nulitatea unui contract de vânzare-cumpărare, trebuie avut în vedere prețul stipulat în contract, deoarece, cât timp nu e contestat, prețul constituie singurul element de apreciere de natură obiectivă, neavând relevanță alte estimări străine contractului.

Considerăm că aceeași motivare poate fi aplicată și în cazul acțiunii în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare.

5. Taxa judiciară de timbru datorată pentru acțiunea în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare

Potrivit art. 2 alin. 1¹ din Legea nr. 146/1997 privind taxele judiciare de timbru, dispozițiile alin. 1 (referitoare la taxa judiciară de timbru datorată pentru acțiunile și cererile evaluabile în bani) se aplică în mod corespunzător și cererilor privind declararea nulității,

¹⁸⁴ C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1593/17.04.2002, în Revista Dreptul, nr. 6/2005.

anularea, **rezoluțiunea** sau rezilierea **unui act juridic patrimonial**, precum și cererilor privind constatarea existenței sau inexistenței unui drept patrimonial; cererea privind repunerea părților în situația anterioară este scutită de taxă de timbru dacă este accesorie cererii privind declararea nulității, anularea, rezoluțiunea sau rezilierea actului juridic patrimonial.

Acest text a fost introdus în lege ca urmare a Deciziei nr. 32/2008, menționată anterior.

La fel ca și în cazul competenței materiale, se pune problema dacă instanța se raportează la prețul lucrului vândut, preț care în opinia părților contractante este valoarea bunului ce urmează a fi vândut sau la avansul achitat, care – de cele mai multe ori – reprezintă o valoare mică din prețul convenit.

Apreciem că taxa judiciară de timbru urmează a se achita la valoarea bunului ce urma a fi vândut de părți, iar nu la valoarea avansului achitat de părți.

Potrivit art. 2 alin. 3 din Legea nr. 146/1997, valoarea la care se calculează taxa de timbru este cea declarată în acțiune sau în cerere; dacă această valoare este contestată sau apreciată de instanță ca derizorie, evaluarea se va face potrivit normelor metodologice la care face trimitere art. 28 alin. 2 din prezenta lege.

Din interpretarea acestui text legal, rezultă că taxa judiciară de timbru se datorează la valoarea bunului ce constituie obiect al antecontractului, întrucât prin promovarea unei acțiuni în rezoluțiune contractantul își redobândește libertatea de a nu mai încheia un contract de vânzare-cumpărare evaluabil în bani.

Nu se poate avea în vedere, pentru stabilirea taxei judiciare de timbru

datorate pentru acțiunea de rezoluțiune a antecontractului de vânzare-cumpărare, avansul achitat de către promitentul-cumpărător, întrucât obiectul antecontractului nu este acest avans, ci obligația de a transfera un drept de proprietate, drept care este evaluat de părți atunci când stabilesc prețul viitorului contract.

Această soluție se poate deduce și prin utilizarea argumentului *reducerii la absurd – ad absurdum*: astfel, dacă avansul achitat de promitentul-cumpărător ar fi achitat cu titlu de avans 1 leu, taxa judiciară de timbru ar fi neglijabilă, fapt ce ar duce la ideea că această acțiune ar fi – *de facto* – scutită de taxă?

De asemenea, un alt argument este adus și de prevederile art. 3¹ din Legea nr. 146/1997, potrivit cărora cererile introduse la instanțele judecătorești, prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act autentic de înstrăinare a unor bunuri imobile, se taxează potrivit prevederilor art. 2 alin. 1, la valoarea imobilului.

Chiar dacă această normă juridică are în vedere numai una dintre acțiunile în justiție ce izvorăsc din antecontractul de vânzare-cumpărare, fiind o normă specială expres prevăzută în completarea art. 2 alin. 1 din aceeași lege, apreciem că, pentru identitate de rațiune, trebuie avută în vedere la stabilirea taxei judiciare de timbru în funcție de valoarea imobilului, valoare ce va fi stabilită în conformitate cu prevederile art. 2 alin. 3 din Legea nr. 146/1997.

Mai mult, un argument în plus este adus și de faptul că, dacă rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare este cerută de către promitentul-vanzător, având în vedere că acțiunea în rezoluțiune este una patrimonială,

taxa judiciară de timbru se stabilește în funcție de valoarea bunului ce urma a fi vândut, întrucât aceasta este singura valoare la care se poate raporta promitentul-vânzător, întrucât el redobândește libertatea de a nu încheia contractul de vânzare-cumpărare. De asemenea, nu se poate avea în vedere avansul primit de promitentul-vânzător, întrucât acesta nu ar avea interes să solicite restituirea acestei sume către promitentul-cumpărător.

Ca atare, dacă în privința promitentului-vânzător se are în vedere valoarea întregului bun la stabilirea taxei judiciare de timbru, considerăm că – pentru identitate de rațiune – și în cazul în care promitentul-cumpărător solicită rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare trebuie avută în vedere tot valoarea bunului, iar nu cea a avansului achitat, dat fiind că și acesta din urmă redobândește libertatea de a nu încheia contractul de

vânzare-cumpărare, respectiv de a nu plăti prețul convenit.

Apreciem că nu există nicio justificare obiectivă pentru ca taxa judiciară de timbru să fie calculată diferit, după cum acțiunea în rezoluțiune este promovată de promitentul-cumpărător sau de promitentul-vânzător, atâta timp cât antecontractul nu a avut efect translativ de proprietate.

6. Concluzii

În concluzie, apreciem că în cazul unei acțiuni prin care se solicită rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare competența materială trebuie determinată în raport de valoarea bunului ce urma a fi vândut.

Raportat la aceeași valoare trebuie stabilită de către instanța de judecată și taxa judiciară de timbru datorată de reclamantul dintr-o acțiune în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare.