

EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta propunere legislativă are ca obiectiv remedierea problemelor apărute în practică în domeniul raporturilor contractuale, ca urmare a modificărilor aduse Legii 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative și Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Introducerea prin Legea 127/2013, a formei autentice ca și condiție pentru valabilitatea unei promisiuni bilaterale (cunoscută și sub denumirea de „antecontract”), reprezintă o măsură excesivă, aptă să afecteze circuitul civil prin faptul că în practică, încheierea unor promisiuni bilaterale prin înscrisuri sub semnătură privată este extrem de răspândită și este puțin probabil ca acest fenomen să înceteze ca urmare a intrării în vigoare a acestor prevederi.

Promisiunile bilaterale constituie un instrument extrem de util, care asigură celeritate și flexibilitate atât în raporturile juridice civile între neprofesioniști, cât și în raporturile civile încheiate între profesioniști (inclusiv în cazul unor investiții cu valoare ridicată, pentru care procedurile de obținere a finanțării încep abia după ce părțile au încheiat o promisiune bilaterală sub forma unui înscris sub semnătură privată).

Sanționarea cu nulitatea absolută a promisiunilor bilaterale care nu respectă forma autentică, pune părțile în situația de a fi nevoite să introducă o acțiune în restituire, în cadrul căreia să se constate nulitatea contractului, pentru a-și putea recupera prestațiile efectuate cu titlu de avans, în cazul în care cealaltă parte refuză încheierea contractului care face obiectul promisiunii bilaterale.

Practic, ipoteza avută în vedere de art. 1279 din Codul civil (posibilitatea instanței de judecată de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract în cazul nerespectării de către una dintre părțile promisiunii bilaterale a obligației de a perfecta contractul) este la acest moment inaplicabilă tocmai în situațiile în care se întâlnește cel mai frecvent: contractele privitoare la dreptul de proprietate și la celelalte drepturi reale.

În fapt, posibilitatea instanței de a pronunța o hotărâre nu reprezintă altceva decât o transpunere a principiului executării în natură a obligațiilor, care în cazul promisiunii bilaterale se traduce în obligația de a perfecta contractul avut în vedere de părți.

O altă consecință a instituirii formei autentice ca și condiție pentru validitatea promisiunii bilaterale ar putea consta tocmai în descurajarea părților de a încheia o astfel de promisiune, datorită costurilor pe care le presupune încheierea respectivului act de către notar. În această ipoteză există riscul ca niciuna dintre părți să nu dorească încheierea unui antecontract datorită costurilor implicate, iar părțile să recurgă la înțelegeri verbale a căror conținut, în cazul unui litigiu, să nu poată fi dovedit.

În concluzie, înscrierea în cartea funciară reprezintă o etapă diferită de încheierea antecontractului și prin urmare, forma cerută pentru înscrierea în cartea funciară a unui antecontract, nu trebuie confundată cu forma cerută pentru încheierea valabilă a unui astfel de act.

Initiatori

Deputat GORGHIU ALINA-STEFANIA
Deputat FENECHIU CĂTĂLIN-DANIEL

Handwritten signatures of the two deputies mentioned in the text. The top signature is for Gorghiu Alina-Stefania and the bottom one is for Fenechiu Cătălin-Daniel.