

DECIZIA nr. 227 din 19 aprilie 2018

referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 5](#) și [art. 6 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

EMITENT • **CURTEA CONSTITUȚIONALĂ**

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 648 din 25 iulie 2018**

Data intrării în vigoare 25-07-2018

Valer Dorneanu	- președinte
Marian Enache	- judecător
Petre Lăzăroiu	- judecător
Mircea Ștefan Minea	- judecător
Daniel Marius Morar	- judecător
Mona-Maria Pivniceru	- judecător
Livia Doina Stanciu	- judecător
Simona-Maya Teodoroiu	- judecător
Varga Attila	- judecător
Valentina Bărbățeanu	- magistrat-asistent

Cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Liviu Drăgănescu.

1. Pe rol se află soluționarea excepției de neconstituționalitate a prevederilor [art. 5](#) și [art. 6 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, excepție ridicată de Ștefan Teodor în Dosarul nr. 1.040/833/2015 al Judecătoriei Salonta și care constituie obiectul Dosarului nr. 521D/2016 al Curții Constituționale.
2. La apelul nominal se constată lipsa părților. Procedura de citare este legal îndeplinită.
3. Cauza fiind în stare de judecată, președintele Curții acordă cuvântul reprezentantului Ministerului Public, care pune concluzii de respingere, ca neîntemeiată, a excepției de neconstituționalitate, precizând că prevederile de lege criticate au mai fost supuse controlului de constituționalitate, Curtea constatând, prin mai multe decizii, conformitatea acestora cu dispozițiile din Legea fundamentală invocate și în cauza de față.

CURTEA,

având în vedere actele și lucrările dosarului, constată următoarele:

4. Prin Încheierea din 12 aprilie 2016, pronunțată în Dosarul nr. 1.040/833/2015, Judecătoria Salonta a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor [art. 5](#) și [art. 6 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, excepție ridicată de Ștefan Teodor într-o cauză civilă având ca obiect soluționarea acțiunii privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești cu privire la o succesiune, care să țină loc de act autentic și intabulare în cartea funciară.
5. În motivarea excepției de neconstituționalitate, autorul acesteia susține că prevederile [art. 5 alin. \(1\) și \(2\) din Legea nr. 17/2014](#) pun problema retroactivității din perspectiva desființării sau a limitării efectelor sau a drepturilor născute în mod valabil și recunoscute în baza legii vechi. Astfel, consideră că [art. 5 al Legii nr. 17/2014](#) nu se poate aplica retroactiv convențiilor încheiate anterior intrării sale în vigoare, adică înscrisurilor sub semnătură privată, antecontracte de vânzare sau promisiuni de vânzare. Chiar dacă aceste înscrisuri nu au forța juridică de a modifica titularul dreptului de proprietate, nu înseamnă că acestea nu au niciun efect juridic, ci, în baza lor, promitentul-vânzător cedează promitentului-cumpărător, în schimbul unei sume de bani, o creanță constând în dreptul de a obține proprietatea asupra terenului. Arată că aplicarea [Legii nr. 17/2014](#) antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării în vigoare a acesteia reprezintă o ingerință în dreptul de proprietate al promitentului-cumpărător, întrucât eventuala exercitare a dreptului de preempțiune de către titularii acestui drept conduce inevitabil la privarea promitentului-cumpărător de bunul său - dreptul de creanță - „speranța legitimă”, care intră sub protecția [art. 1 al Primului Protocol](#) adițional la [Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale](#). Promitentul-cumpărător nu mai poate obține îndeplinirea exactă a obligației asumate de promitentul-vânzător - încheierea contractului de vânzare-cumpărare - întrucât însuși debitorul, promitentul-vânzător, chiar dacă

ar dori, nu își mai poate executa obligația, fiind constrâns să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu o altă persoană decât promitentul-cumpărător, mai exact cu preemtorul. De asemenea, promitentul-cumpărător nu mai poate obține nici executarea silită în natură a antecontractului de vânzare-cumpărare prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract în condițiile [art. 1.669 din Codul civil](#), întrucât exercitarea dreptului de preempțiune atrage inadmisibilitatea acțiunii, în condițiile [art. 5 din Legea nr. 17/2014](#). Nici executarea silită prin echivalent, prin obligarea promitentului-vânzător la daune-interese, nu mai este o opțiune pentru promitentul-cumpărător, întrucât promitentul-vânzător nu are nicio culpă în neexecutarea obligației. Totodată, nici rezoluțiunea antecontractului nu poate fi solicitată, nefiind vorba de o neexecutare culpabilă.

6. În ce privește prevederile [art. 6 alin. \(1\) din Legea nr. 17/2014](#), consideră că este contrară [Legii fundamentale](#) interpretarea acestuia în sensul că unica persoană care are acces la procedură este proprietarul înscris ca atare în extrasul de carte funciară, fiind astfel îngrădit accesul la justiție, în ipoteza în care - personal, pe cale oblică - nu ar putea îndeplini procedura prevăzută de [art. 6 din Legea nr. 17/2014](#).

7. Invocă și prevederile [art. 16 alin. \(1\)](#) și ale [art. 53 din Constituție](#), prin prisma discriminării sale și a procedurii la care a fost nevoit să apeleze raportat la tratamentul juridic aplicabil altor persoane aflate în aceeași situație: aceea de a fi promitenți-cumpărători, creditori ai obligației de a contracta. Astfel, independent de buna sa credință, alegerea procedurii și tratamentul juridic depind în exclusivitate de conduita promitentului-vânzător: dacă este de bună-credință și se prezintă la notar, se poate demara procedura și finaliza tranzacția; dacă este de rea-credință sau, pur și simplu, dezinteresat, promitentul-cumpărător nu dispune de pârghiile legale corespunzătoare pentru a demara procedura și a finaliza tranzacția. Având în vedere poziția și conduita de bună-credință a sa, consideră că este discriminat față de alte persoane aflate în aceeași situație juridică, persoane care beneficiază de buna-credință, de concursul sau de interesul manifestat de contractantul lor. Iar succesul procedurii - notariale sau judiciare - nu poate fi bazat pe hazard, pe un element străin voinței și puterii promitentului-cumpărător, acela de a-l putea determina pe contractant să demareze procedura, punându-i la dispoziție adeverința de liberă vânzare sau avizul final prevăzute de [Legea nr. 17/2014](#).

8. Judecătoria Salonta apreciază că prevederile [art. 5 alin. \(1\) și \(2\) din Legea nr. 17/2014](#) contravin dispozițiilor [art. 16 alin. \(1\) din Constituție](#), ce consacră egalitatea în drepturi a cetățenilor. Astfel, [art. 4 alin. 1 din Legea nr. 17/2014](#), prevede că înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de [Legea nr. 287/2009 privind Codul civil](#) și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale. În ipoteza încheierii unor antecontracte de vânzare-cumpărare, cu ocazia încheierii acestora, părțile convin asupra prețului, astfel că, pentru respectarea dreptului de preempțiune, preemtorilor nu li se poate oferi un alt preț decât cel stabilit în antecontractul de vânzare-cumpărare. Frecvente sunt situațiile în care antecontractele de vânzare-cumpărare au fost încheiate în urmă cu cel puțin zece ani, prețul astfel stabilit, raportat la valoarea actuală a terenurilor fiind derizoriu. În atari condiții, coproprietarilor, arendașilor, vecinilor, precum și statului român li se creează o situație privilegiată, aceștia având posibilitatea de a cumpăra terenul extravilan la prețul convenit de proprietar la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, care de multe ori se dovedește a fi derizoriu, raportat la valoarea actuală de circulație a terenurilor extravilane. În opinia instanței, prevederile [art. 6 alin. \(1\) din Legea nr. 17/2014](#) sunt constituționale în caz de opunere a proprietarului în a efectua demersurile prevăzute de [Legea nr. 17/2014](#), promitentul-cumpărător având posibilitatea de a solicita instanței autorizarea de a le efectua în numele acestuia.

9. Potrivit prevederilor [art. 30 alin. \(1\) din Legea nr. 47/1992](#), încheierea de sesizare a fost comunicată președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

10. Guvernul consideră că excepția de neconstituționalitate este neîntemeiată. Invocă cele statuate în acest sens prin [Decizia Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014](#).

11. Avocatul Poporului apreciază că prevederile legale criticate sunt constituționale, nefiind nesocotite dispozițiile din [Legea fundamentală](#) invocate, făcând referire și la jurisprudența în materie a Curții Constituționale.

12. Președinții celor două Camere ale Parlamentului nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

examinând încheierea de sesizare, punctele de vedere ale Guvernului și Avocatului Poporului, raportul întocmit de judecătorul-raportor, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile [Constituției](#), precum și [Legea nr. 47/1992](#), reține următoarele:

13. Curtea Constituțională a fost legal sesizată și este competentă, potrivit dispozițiilor [art. 146 lit. d\) din Constituție](#), precum și ale [art. 1 alin. \(2\)](#), ale [art. 2, 3, 10 și 29 din Legea nr. 47/1992](#), să soluționeze excepția de neconstituționalitate.

14. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl constituie prevederile [art. 5](#) și [art. 6 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 178 din 12 martie 2014, cu modificările și completările ulterioare, care, în prezent, au următorul cuprins:

– **Art. 5:**

(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.

– **Art. 6 alin. (1):** „(1) Prin derogare de la [art. 1.730 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată](#), cu modificările ulterioare, vânzătorul înregistrează, la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, în vederea aducerii acesteia la cunoștința preemtorilor. Cererea este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol și de documentele doveditoare prevăzute de normele metodologice de aplicare a prezentei legi.”

15. În opinia autorului excepției de neconstituționalitate, prevederile legale criticate contravin dispozițiilor constituționale cuprinse în [art. 15 alin. \(2\)](#) referitor la neretroactivitatea legii civile, [art. 16 alin. \(1\)](#) care consacră principiul egalității în fața legii, [art. 21 alin. \(1\)](#) privind accesul liber la justiție, [art. 44](#) privind dreptul de proprietate privată și [art. 53](#) referitor la restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți.

16. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea observă că autorul acesteia arată că este promitentul-cumpărător al unui teren arabil situat în extravilan, ca urmare a încheierii, în anul 1998, a unui antecontract de vânzare-cumpărare sub forma unui înscris sub semnătură privată. După decesul titularului dreptului de proprietate asupra terenului, moștenitorul acestuia a refuzat încheierea contractului, motivând că nu el este persoana care a încasat suma de bani. Autorul excepției precizează că, drept urmare, pe cale oblică, a fost nevoit să dezbată inclusiv succesiunea după defuncta promitentă-vânzătoare, drept capăt de cerere accesoriu, capătul de cerere principal fiind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Pentru a preveni respingerea ca inadmisibilă a acțiunii, a inițiat demersurile în vederea parcurgerii procedurii prevăzute de [Legea nr. 17/2014](#), înregistrând la primăria corespunzătoare cererea privind afișarea ofertei de vânzare, cerere respinsă însă, întrucât nu are calitatea cerută de [art. 6 din Legea nr. 17/2014](#), respectiv de vânzător și proprietar tabular al terenului, pentru a putea iniția procedura. În acest context procesual, autorul excepției susține, în esență, că textele de lege criticate au caracter retroactiv, întrucât se aplică și antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării în vigoare a [Legii nr. 17/2014](#) și, totodată, aduc atingere dreptului de proprietate privată constând în creanța pe care promitentul-cumpărător o are asupra promitentului-vânzător în sensul existenței unei speranțe legitime a primului de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

17. Curtea constată că, în jurisprudența sa în materie, a reținut că [Legea nr. 17/2014](#) statuează că, în toate cazurile în care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de contract de vânzare, acțiunea este admisibilă numai dacă antecontractul este încheiat potrivit prevederilor [Codului civil](#) și ale legislației în materie, precum și dacă sunt întrunite condițiile prevăzute la [art. 3, 4 și 9 din Legea nr. 17/2014](#) (privind existența avizelor specifice eliberate de Ministerul Apărării Naționale și de Ministerul Culturii și a avizului final care atestă parcurgerea procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune reglementat prin legea specială, eliberat de structurile teritoriale sau de structura centrală din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale), iar imobilul ce face obiectul antecontractului este înscris la rolul fiscal și în cartea funciară. Totodată, potrivit [art. 16 din lege](#), astfel cum a fost modificat prin [Legea nr. 68/2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 352 din 13 mai 2014, „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 relativă” (a se vedea în acest sens [Decizia nr. 38 din 3 februarie 2015](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 187 din 19 martie 2015, paragrafele 23 și 24, și [Decizia nr. 670 din 17 noiembrie 2016](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 165 din 7 martie 2017, paragraful 18).

18. În legătură cu susținerile referitoare la faptul că aplicarea prevederilor [art. 5 alin. \(1\) din Legea nr. 17/2014](#) unor antecontracte de vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării sale în vigoare ar echivala cu o aplicare retroactivă a acestora, Curtea a statuat, prin [Decizia nr. 38 din 3 februarie 2015](#), paragrafele 25 și 26, și [Decizia nr. 670 din 17 noiembrie 2016](#), paragrafele 19-21, că aplicarea prevederilor [Legii nr. 17/2014](#), în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate, respectiv la data pronunțării hotărârii judecătorești care să țină loc de act

autentic de vânzare-cumpărare este în concordanță cu principiul activității legii civile. Întrucât promisiunea de vânzare nu este translativă de proprietate, nu se poate reține încălcarea dispozițiilor [art. 15 alin. \(2\) din Constituție](#), astfel 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](#).

19. De asemenea, prin [Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 9 februarie 2015, paragraful 20, Curtea a statuat că beneficiarul unei promisiuni neexecutate de vânzare este titularul unui drept de creanță, corelativ obligației de a vinde asumate de promitent în temeiul antecontractului, iar nu titularul unui drept de proprietate. Transferul acestuia nu s-a realizat în momentul perfectării antecontractului, 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. Cu alte cuvinte, valabilitatea antecontractului de vânzare-cumpărare este supusă legii în vigoare la data încheierii sale, dar efectul specific al acestuia, referitor la transmiterea în viitor a dreptului de proprietate, respectiv la momentul încheierii contractului de vânzare, este supus legii în vigoare la data încheierii acestuia din urmă contract. 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-cumpărare, 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*.

20. Așadar, în ceea ce privește transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole extravilane, se creează în sarcina vânzătorilor și a cumpărătorilor obligația de a respecta cadrul legal în vigoare la data transferului dreptului de proprietate (a se vedea în acest sens [Decizia nr. 38 din 3 februarie 2015](#), precitată, paragrafele 23 și 24). Ca atare, Curtea a constatat că, având în vedere că beneficiarul unei promisiuni neexecutate de vânzare este titularul unui drept de creanță, corelativ obligației de a vinde asumate de promitent în temeiul antecontractului, iar nu titularul unui drept de proprietate, excepția de neconstituționalitate este neîntemeiată. De altfel, problema garantării și ocrotirii constituționale a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ce face obiectul promisiunii de vânzare nu se poate invoca în favoarea unei persoane care nu este titularul acestui drept, ce ar urma să se nască ulterior ([Decizia nr. 36 din 3 februarie 2015](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 199 din 25 martie 2015, [Decizia nr. 1.382 din 20 octombrie 2011](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 47 din 20 ianuarie 2012, și [Decizia nr. 274 din 27 aprilie 2017](#), paragraful 28, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 584 din 21 iulie 2017).

21. În ceea ce privește critica de neconstituționalitate referitoare la faptul că prevederile [art. 5 alin. \(1\) din Legea nr. 17/2014](#) permit promitentului-vânzător să refuze îndeplinirea procedurii instituite prin [Legea nr. 17/2014](#), prin nerespectarea principiului de drept *pacta sunt servanda*, prin [Decizia nr. 670 din 17 noiembrie 2016](#), paragrafele 25 și 26, precitată, Curtea a statuat că promitentul-cumpărător poate să se adreseze instanței, solicitând pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină locul de contract de vânzare, în temeiul [art. 1.669 din Codul civil](#), și să obțină obligarea promitentului-vânzător la efectuarea formalităților de înscriere a terenului în cartea funciară și la rolul fiscal, dar și la parcurgerea procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de [art. 4 din Legea nr. 17/2014](#).

22. În acest sens, Curtea Constituțională a reținut că, prin [Decizia nr. 24 din 26 septembrie 2016](#), pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, s-a stabilit că instanța de judecată poate dispune, în cursul judecății, atât îndeplinirea formalităților în vederea obținerii de la autoritățile competente a avizelor prevăzute de [Legea nr. 17/2014](#), cât și parcurgerea procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune.

23. În ceea ce privește susținerile potrivit cărora modalitatea de reglementare a condițiilor de admisibilitate a acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină locul de act autentic de vânzare-cumpărare restrânge dreptul de creanță al promitentului-cumpărător, ceea ce echivalează cu încălcarea dispozițiilor [art. 44 din Constituție](#), prin [Decizia nr. 670 din 17 noiembrie 2016](#), paragraful 22, Curtea a reținut că problema garantării și ocrotirii constituționale a dreptului de proprietate asupra bunului imobil ce face obiectul promisiunii de vânzare nu se poate invoca în favoarea unei persoane care nu este titularul acestui drept, drept care ar urma să se nască ulterior (a se vedea, în acest sens, și [deciziile nr. 36 din 3 februarie 2015](#) și [nr. 1.382 din 20 octombrie 2011](#)). Or, autorul excepției de neconstituționalitate se află în această ipoteză, întrucât promisiunea de vânzare nu este translativă de proprietate.

24. În fine, în ceea ce privește invocarea dispozițiilor [art. 53 din Constituție](#), Curtea a constatat că acestea nu au incidență în cauză, deoarece nu s-a constatat restrângerea exercițiului vreunui drept sau vreunei libertăți fundamentale ([Decizia nr. 418 din 15 iunie 2017](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 922 din 23 noiembrie 2017, paragraful 34).

25. Întrucât nu au intervenit elemente noi, de natură a schimba jurisprudența Curții Constituționale, atât soluția, cât și considerentele cuprinse în deciziile menționate își păstrează valabilitatea și în cauza de față.

26. Autorul excepției mai susține neconstituționalitatea dispozițiilor [art. 5 din Legea nr. 17/2014](#) prin raportare la principiul egalității în drepturi, prin comparație cu situația persoanelor care, pentru încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, nu sunt ținute de îndeplinirea vreunei condiții de tipul celor impuse de [Legea nr. 17/2014](#). În legătură cu această critică, Curtea reține că, în jurisprudența sa, a statuat în mod constant că principiul egalității în drepturi presupune instituirea unui tratament egal pentru situații care, în funcție de scopul urmărit, nu sunt diferite ([Decizia nr. 1 din 8 februarie 1994](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 69 din 16 martie 1994). De asemenea, situațiile în care se află anumite categorii de persoane trebuie să difere în esență pentru a se justifica deosebirea de tratament juridic, iar această deosebire de tratament trebuie să se bazeze pe un criteriu obiectiv și rațional (a se vedea, în acest sens, cu titlu exemplificativ, [Decizia nr. 86 din 27 februarie 2003](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 207 din 31 martie 2003, sau [Decizia nr. 366 din 25 iunie 2014](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 644 din 2 septembrie 2014). Aplicând aceste considerente de principiu la prezenta cauză, Curtea observă că elementul de diferențiere a regimului juridic aplicabil în speță este reprezentat de obiectul diferit al antecontractului de vânzare, constând în terenuri agricole situate în extravilan, a căror comasare în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirii exploatațiilor viabile economic reprezintă unul dintre scopurile pentru care [Legea nr. 17/2014](#) a fost edictată, așa cum se precizează la [art. 1 lit. c\)](#) din aceasta. Această particularitate justifică în mod obiectiv instituirea unui tratament juridic distinct, corespunzător unor situații ce diferă în mod obiectiv.

27. Curtea reține, totodată, că Înalta Curte de Casație și Justiție, prin decizia mai sus amintită, a statuat că, 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. 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, Înalta Curte a precizat 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](#), în cursul procesului, cu concursul instanței de judecată, momentul de referință pentru verificarea îndeplinirii tuturor acestor condiții este acela al pronunțării hotărârii judecătorești. Din perspectiva dreptului procesual, acest moment pune capăt unei faze a judecătii. 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, 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.

28. Prin urmare, refuzul sau indiferența promitentului-vânzător, care determină imposibilitatea obținerii avizelor impuse de lege și a parcurgerii procedurii necesare pentru exercitarea dreptului de preemțiune, pot fi suplinite de instanța de judecată prin obligarea acestuia la îndeplinirea tuturor formalităților impuse de lege, astfel că nu se poate susține nesocotirea dreptului de proprietate al promitentului-cumpărător ca urmare a punerii sale în postura de a nu-și mai putea satisface speranța legitimă de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, cu consecința transferului dreptului de proprietate privată asupra terenului agricol extravilan.

29. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul [art. 146 lit. d\)](#) și al [art. 147 alin. \(4\) din Constituție](#), precum și al [art. 1-3](#), al [art. 11 alin. \(1\) lit. A.d\)](#) și al [art. 29 din Legea nr. 47/1992](#), cu unanimitate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Respinge, ca neîntemeiată, excepția de neconstituționalitate ridicată de Ștefan Teodor în Dosarul nr. 1.040/833/2015 al Judecătoriei Salonta și constată că dispozițiile [art. 5](#) și [art. 6 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 sunt constituționale în raport cu criticile formulate. Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică Judecătoriei Salonta și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 19 aprilie 2018.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

prof. univ. dr. VALER DORNEANU

Magistrat-asistent,

Valentina Bărbățeanu