



**PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR**

NOTĂ

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art.20 alin.(1) teza privitoare la antecontracte 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

Către: Biroul permanent al Camerei Deputaților
De la: Secretarul general al Camerei Deputaților

Vă informăm că prin Decizia nr. 755 din 16 decembrie 2014, definitivă și general obligatorie, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 101 din 09.02.2015, Curtea Constituțională, a admis excepția de neconstituționalitate și a constatat că prevederile art.20 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 referitoare la exceptarea de la aplicarea Legii nr. 17/2014 a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia sunt neconstituționale.

Potrivit prevederilor art.147 alin.(1) din Constituția României, republicată, dispozițiile din legile în vigoare constatate ca fiind neconstituționale își încetează efectele juridice la 45 de zile de la publicarea deciziei Curții Constituționale, dacă, în acest interval, Parlamentul nu pune de acord prevederile neconstituționale cu dispozițiile Constituției.

Anexăm alăturat, Decizia Curții Constituționale nr. 755/2014.

Secretar General

Cristian Adrian PANCIU

DECIZII ALE CURȚII CONSTITUȚIONALE**CURTEA CONSTITUȚIONALĂ****DECIZIA Nr. 755**

din 16 decembrie 2014

referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte 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

Augustin Zegrean	— președinte
Valer Dorneanu	— judecător
Toni Greblă	— judecător
Petre Lăzăroiu	— judecător
Mircea Ștefan Minea	— judecător
Daniel Marius Morar	— judecător
Mona-Maria Pivniceru	— judecător
Puskás Valentin Zoltán	— judecător
Tudorel Toader	— judecător
Benke Károly	— magistrat-asistent-șef

Cu participarea în ședința publică din 13 noiembrie 2014 a reprezentantului Ministerului Public, procuror Simona Ricu.

1. Pe rol se află soluținarea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 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 Marius Burcea, Marian Popescu, Marin Alexandru, Radu Naie, Bogdan Ioan Tenea, Societatea Comercială „Pyramyd Agregate Company” — S.R.L. din satul Valea Mare — Podgoria, județul Argeș, Relu, Drăgușin, Dumitru Drăghici, Marin Ilie și Cristian Ilie în dosarele nr. 316/232/2014, nr. 4.051/232/2013, nr. 4.135/232/2013, nr. 317/232/2014, nr. 219/232/2014, nr. 3.921/232/2013, nr. 4.030/232/2013, nr. 4.049/232/2013, nr. 4.052/232/2013, nr. 4.067/232/2013, nr. 4.099/232/2013, nr. 4.104/232/2013, nr. 4.105/232/2013, nr. 4.126/232/2013, nr. 4.168/232/2013, nr. 318/232/2014 și nr. 3.492/232/2013 ale Judecătorei Găești și care formează obiectul Dosarului Curții Constituționale nr. 605D/2014.

2. Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 13 noiembrie 2014, cu participarea reprezentantului Ministerului Public, procuror Simona Ricu, și au fost consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, când Curtea, având în vedere identitatea de obiect a excepției de neconstituționalitate din dosarele nr. 605D/2014, nr. 616D—619D/2014, nr. 673D—683D/2014 și nr. 694D/2014, a dispus, în temeiul art. 53 alin. (5) din Legea nr. 47/1992, conexarea dosarelor nr. 616D—619D/2014, nr. 673D—683D/2014 și nr. 694D/2014 la Dosarul nr. 605D/2014, acesta fiind primul înregistrat. La aceeași dată, având în vedere cererea de întrerupere a deliberărilor pentru o mai bună studiere a problemelor ce formează obiectul cauzei, Curtea, în temeiul dispozițiilor art. 57 și art. 58 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, a dispus amânarea pronunțării pentru data de 9 decembrie 2014. La această dată, având în vedere imposibilitatea constituirii legale a completului de judecată

potrivit art. 58 alin. (1) teza întâi din Legea nr. 47/1992, Curtea a dispus, în temeiul art. 57 din Legea nr. 47/1992, amânarea pronunțării pentru data de 16 decembrie 2014, dată la care Curtea a pronunțat prezenta decizie.

CURTEA.

având în vedere actele și lucrările dosarelor, constată următoarele:

3. Prin încheierile din 27 mai 2014, 4 iunie 2014, 12 iunie 2014 și 19 iunie 2014, pronunțate în dosarele nr. 316/232/2014, nr. 4.051/232/2013, nr. 4.135/232/2013, nr. 317/232/2014, nr. 219/232/2014, nr. 3.921/232/2013, nr. 4.030/232/2013, nr. 4.049/232/2013, nr. 4.052/232/2013, nr. 4.067/232/2013, nr. 4.099/232/2013, nr. 4.104/232/2013, nr. 4.105/232/2013, nr. 4.126/232/2013, nr. 4.168/232/2013, nr. 318/232/2014 și nr. 3.492/232/2013, Judecătoria Găești a sesizat Curtea Constituțională cu excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 20 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 Marius Burcea, Marian Popescu, Marin Alexandru, Radu Naie, Bogdan Ioan Tenea, Societatea Comercială „Pyramyd Agregate Company” — S.R.L. din satul Valea Mare — Podgoria, județul Argeș, Relu, Drăgușin, Dumitru Drăghici, Marin Ilie și Cristian Ilie în cauze având ca obiect soluținarea acțiunilor formulate în vederea pronunțării unor hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare a unor terenuri agricole situate în extravilan.

4. În motivarea excepției de neconstituționalitate se susține că, potrivit normei tranzitorii cuprinse în art. 20 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, dispozițiile acestui act normativ nu se aplică antecontractelor care au fost autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acestei legi. Rezultă, din interpretarea *per a contrario*, că Legea nr. 17/2014 este aplicabilă antecontractelor încheiate anterior sub forma înscrisului sub semnătură privată, ceea ce echivalează, în opinia autorului excepției de neconstituționalitate, cu aplicarea retroactivă a acesteia. În acest sens, se mai arată că principiul neretroactivității civile este esențial pentru protecția drepturilor cetățenilor, iar legiuitorul nu poate pretinde acestora respectarea prevederilor unei legi viitoare, care nu era în vigoare, în speță, la data încheierii antecontractului.

5. Se mai susține, în Dosarul nr. 617D/2014, că textul de lege criticat instituie o discriminare evidentă între subiecții de drept care au încheiat antecontracte de vânzare autentificate la

notariat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, cărora nu le sunt aplicabile prevederile acestui act normativ, pe de o parte, și aceia care au încheiat antecontracte de vânzare fie sub forma unui înscris sub semnătură privată, fie sub forma unui înscris atestat de către un avocat în baza legii privind organizarea profesiei, care trebuie să se supună legii noi, la data încheierii contractului de vânzare.

6. **Judecătoria Găești** apreciază că excepția de neconstituționalitate este neîntemeiată. În acest sens, susține că aplicarea dispozițiilor Legii nr. 17/2014 la încheierea unui contract de vânzare sau la pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, în cazul în care există un antecontract redactat sub forma înscrisului sub semnătură privată, încheiat înainte de intrarea în vigoare a acestei legi, reprezintă aplicarea unei legi în vigoare la data încheierii actului juridic pe care aceasta îl reglementează, nefiind încălcat principiul constituțional al neretroactivității legii civile și fără ca acest lucru să aibă semnificația unei lipsiri de efecte juridice a antecontractului.

7. Potrivit prevederilor art. 30 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, încheierile de sesizare au fost comunicate președinților celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Avocatului Poporului, pentru a-și exprima punctele de vedere asupra excepției de neconstituționalitate ridicate.

8. **Avocatul Poporului** consideră că prevederile legale criticate sunt constituționale. În acest sens, arată că legiuitorul a ales ca noile reglementări să nu se aplice în materia vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, antecontractelor și pactelor de opțiune care au fost autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acestui act normativ. În fapt, în concordanță cu dispozițiile art. 15 alin. (2) din Constituție, s-a optat pentru recunoașterea doar a efectelor juridice a acestor înscrisuri autentice, care beneficiază de o prezumție de autenticitate și valabilitate. Pe de altă parte, se arată în punctul de vedere exprimat de către Avocatul Poporului, din modul în care este formulată motivarea excepției de neconstituționalitate, și anume printr-o interpretare *per a contrario*, bazată pe regulile logicii formale, rezultă că motivarea excepției pune în discuție probleme legate de modalitatea de interpretare și aplicare a normelor criticate, raportate la o situație de fapt concretă. Or, astfel de aspecte excedează competenței Curții Constituționale. Mai mult, prevederile legale criticate sunt norme tranzitorii, a căror menire este tocmai aceea de a cuprinde măsurile ce se instituie cu privire la derularea raporturilor juridice născute în temeiul vechii reglementări care urmează să fie înlocuită de noul act normativ.

9. **Președinții celor două Camere ale Parlamentului și Guvernul** nu au comunicat punctele lor de vedere asupra excepției de neconstituționalitate.

CURTEA,

examinând încheierile de sesizare, punctele de vedere ale Avocatului Poporului, rapoartele întocmite de judecătorul-raportor, concluziile scrise depuse, concluziile procurorului, dispozițiile legale criticate, raportate la prevederile Constituției, precum și Legea nr. 47/1992, reține următoarele:

10. 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.

11. Obiectul excepției de neconstituționalitate, astfel cum a fost formulat, îl reprezintă prevederile art. 20 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. Analizând motivarea excepției de neconstituționalitate, se constată că autorii acesteia fac referire în mod expres la situația antecontractelor, iar nu la aceea a pactelor de opțiune, astfel încât Curtea reține că, în realitate, obiect al excepției de neconstituționalitate formulate îl constituie dispozițiile art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte din cuprinsul Legii nr. 17/2014, astfel încât, prin prezenta decizie, urmează a se pronunța numai asupra acestor prevederi legale, potrivit cărora: „(1) *Prevederile prezentei legi nu se aplică antecontractelor (...) care au fost autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acesteia.*”

12. În opinia autorilor excepției de neconstituționalitate, prevederile legale criticate contravin dispozițiilor constituționale cuprinse în art. 15 alin. (2) referitor la principiul neretroactivității legii civile și art. 16 alin. (1) privind egalitatea în drepturi.

13. Examinând excepția de neconstituționalitate, Curtea reține că, în cauzele deduse soluționării instanțelor de judecată, autorii excepției de neconstituționalitate au încheiat acte intitulate „*Antecontract de vânzare-cumpărare*”, sub forma unor înscrisuri atestate de către un avocat, în baza legii de organizare a profesiei, cu privire la terenuri agricole situate în extravilan, urmând ca la o dată ulterioară, prevăzută expres, părțile să încheie contractele de vânzare-cumpărare în formă autentică. Ca urmare a refuzului promitentului-vânzător de a se prezenta la notariat, beneficiarul promisiunii de vânzare a sesizat instanța de judecată, solicitând pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în temeiul art. 1.669 din Codul civil. În cursul soluționării cauzei a intrat în vigoare Legea nr. 17/2014, care instituie o procedură derogatorie de la cea de drept comun (respectiv de la prevederile art. 1.730 și următoarele din Codul civil) cu privire la exercitarea dreptului de preempțiune în cazul vânzării unui teren agricol situat în extravilan.

14. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, reglementează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare în art. 1.279 — *Promisiunea de a contracta* și art. 1.669 — *Promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare*, prevăzând dreptul beneficiarului promisiunii de a cere pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare sau de a cere daune-interese în caz de neexecutare a obligației promitentului. Curtea constată că promisiunea bilaterală de vânzare, prin care părțile se obligă să încheie în viitor, la prețul stabilit, contractul de vânzare, este un contract distinct de acesta din urmă și nu produce efectele vânzării, ceea ce înseamnă că acesta nu transferă dreptul de proprietate, ci dă naștere doar unor obligații cu caracter personal pentru ambele părți, respectiv obligația de a vinde/cumpăra un obiect determinat.

15. În privința procedurii de exercitare a dreptului de preempțiune, Curtea reține că unul dintre principiile referitoare la circulația juridică a terenurilor instituite prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, și Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998, se referea la obligația respectării dreptului de preempțiune recunoscut coproprietarilor și vecinilor [art. 69 din Legea nr. 18/1991] sau, respectiv, coproprietarilor, vecinilor și arendașilor [art. 5 din

Legea nr. 54/1998]. Dreptul de preempțiune opera numai în privința înstrăinării, numai prin vânzare, a terenurilor situate în extravilan, iar încheierea unui contract de vânzare cu nerespectarea acestui drept se sancționa cu nulitatea relativă a actului [art. 14 din Legea nr. 54/1998]. Legea nr. 54/1998 a fost abrogată în mod expres prin dispozițiile titlului X — *Circulația juridică a terenurilor* din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 653 din 22 iulie 2005, care a instituit principiul potrivit căruia toate terenurile proprietate privată, indiferent de destinația, locul în care sunt situate și titularul lor, sunt, cu excepțiile prevăzute în art. 4 al aceluiași titlu, în circuitul civil general, ele putând fi înstrăinate și dobândite în mod liber, fără impunerea altor condiții.

16. Codul civil (art. 1.730—1.740 cuprinse în titlul IX — *Diferite contracte speciale*, cap. I — *Contractul de vânzare*, secțiunea 1 — *Dispoziții generale*, subsecțiunea 7 — *Dreptul de preempțiune*) a instituit un cadru general de aplicabilitate a dreptului de preempțiune la vânzarea unui bun, mobil sau imobil, aplicabil numai dacă prin lege — drept de preempțiune de sorginte legală, sau prin contract — drept de preempțiune convențional, nu se prevede altfel. Conform acestor reglementări legale, exercitarea dreptului de preempțiune se poate face fie anterior încheierii vânzării [art. 1.730 alin. (3)], fie după încheierea vânzării [art. 1.732 și art. 1.733], în acest din urmă caz vânzarea făcându-se sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemtor, iar dacă acesta din urmă dorește să cumpere bunul, o va face la prețul și în condițiile stabilite în contractul deja încheiat de vânzător cu un terț, contract care se desființează retroactiv [art. 1.731—1.733 din Codul civil].

17. Legea nr. 17/2014 a instituit o procedură derogatorie de la dispozițiile art. 1.730 și următoarele din Codul civil în cazul terenurilor agricole situate în extravilan, instituind un drept 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 [art. 4 din Legea nr. 17/2014]. În vederea respectării acestei proceduri, vânzătorul înregistrează, la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare, în vederea aducerii acesteia la cunoștința preemtorilor, ofertă care este afișată timp de 30 de zile la sediul primăriei și timp de 15 zile pe site-urile structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, respectiv ale structurilor teritoriale ale acestuia [art. 6 din lege]. În cazul în care mai mulți preemtori de rang diferit sau de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege preemtorul, potențial cumpărător, și va comunica numele acestuia primăriei, iar în cazul în care un preemtor de rang inferior oferă un preț mai mare, vânzătorul poate relua procedura, o singură dată, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț, cu preemtorii de rang superior. Dacă, în termenul de 30 de zile în care este afișată oferta de vânzare, niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, vânzarea terenului este liberă, însă nu poate fi făcută la un preț mai mic decât cel cuprins în oferta de vânzare adusă la cunoștința preemtorilor, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării [art. 7 din lege].

18. Analizând actele normative incidente, Curtea reține că diferențele esențiale, din punctul de vedere care interesează analiza prezentei excepții de neconstituționalitate, între

reglementarea de drept comun cuprinsă în Codul civil, care, în acord cu textul de lege criticat, rămâne aplicabilă antecontractelor de vânzare încheiate în formă autentică anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, pe de o parte, și dispozițiile actului normativ criticat, aplicabile antecontractelor încheiate anterior, care nu au fost autentificate la notariat, pe de altă parte, constau în obligativitatea parcurgerii procedurii speciale reglementate în art. 3, 4, 6, 7 și 9 din Legea nr. 17/2014, de natură a asigura o transparență extinsă a vânzării, precum și în sancțiunea nulității absolute a vânzării, în cazul în care aceasta s-a realizat la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare sau în condiții mai avantajoase.

19. În privința invocării încălcării art. 15 alin. (2) din Constituție, Curtea reține că 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 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 pendentia*). 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 factum*).

20. Aplicând aceste considerente de principiu la prezenta cauză, Curtea constată că autorii excepției de neconstituționalitate sunt beneficiarii unei promisiuni neexecutate de a vinde terenuri agricole situate în extravilan care s-au adresat instanței de judecată pentru a pronunța o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare. Așadar, ei 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*.

21. Din acest punct de vedere, contrar susținerilor autorilor excepției de neconstituționalitate, 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. În acest sens este și jurisprudența Curții Constituționale, potrivit căreia 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 (a se vedea, în acest sens, cu titlu exemplificativ, Decizia nr. 287 din 1 iulie 2004, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 729 din 12 august 2004).

22. În motivarea excepției de neconstituționalitate se mai susține că textul de lege criticat instituie o diferență de tratament juridic evidentă între subiecții de drept care au încheiat antecontracte de vânzare autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, ale căror efecte nu vor fi guvernate de legea în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate, respectiv Legea nr. 17/2014, pe de o parte, și persoanele care au încheiat, în aceeași perioadă de referință, antecontracte de vânzare neautentificate, care trebuie să se supună legii în vigoare la data încheierii contractului de vânzare, respectiv Legea nr. 17/2014.

23. Cu privire la incidența art. 16 alin. (1) din Constituție, Curtea reține că, potrivit jurisprudenței sale, 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, potrivit jurisprudenței constante a Curții Constituționale, 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, Decizia nr. 476 din 8 iunie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 599 din 11 iulie 2006, Decizia nr. 573 din 3 mai 2011, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 363 din 25 mai 2011, Decizia nr. 366 din 25 iunie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 644 din 2 septembrie 2014). Așadar, Curtea reține că nesocotirea principiului egalității în drepturi are drept consecință neconstituționalitatea privilegiului sau a discriminării care a determinat, din punct de vedere normativ, încălcarea principiului. În acest sens, Curtea constată că, potrivit jurisprudenței sale, discriminarea se bazează pe noțiunea de excludere de la un drept (Decizia Curții Constituționale nr. 62 din 21 octombrie 1993, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 49 din 25 februarie 1994), iar remedii constituționale specifice, în cazul constatării neconstituționalității discriminării, îl reprezintă acordarea sau accesul la beneficiul dreptului (a se vedea, în acest sens, Decizia nr. 685 din 28 iunie 2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 470 din 11 iulie 2012, Decizia nr. 164 din 12 martie 2013, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 296 din 23 mai 2013, sau Decizia nr. 681 din 13 noiembrie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 889 din 8 decembrie 2014). În schimb, privilegiul se definește ca un avantaj sau favoare nejustificată acordată unei persoane/categorii de persoane; în acest caz, neconstituționalitatea privilegiului nu echivalează cu acordarea beneficiului acestuia tuturor persoanelor/categoriilor de

persoane, ci cu eliminarea sa, respectiv cu eliminarea privilegiului nejustificat acordat. Așadar, Curtea reține că sintagma „fără privilegii și fără discriminări” din cuprinsul art. 16 alin. (1) din Constituție privește două ipoteze normative distincte, iar incidența uneia sau alteia dintre acestea implică, în mod necesar, sancțiuni de drept constituțional diferite astfel cum s-a arătat mai sus. În cauza de față, Curtea va reține incidența art. 16 alin. (1) din Constituție, teza referitoare la interzicerea privilegiilor, pentru motivele care vor fi arătate în continuare.

24. Curtea mai reține, astfel cum s-a arătat la paragraful 20, că antecontractul de vânzare (promisiunea de vânzare) constituie o obligație de a face care dă naștere la un drept de creanță, una dintre părți fiind obligată față de cealaltă parte să vândă în viitor un anumit bun. Așadar, indiferent de forma antecontractului, acesta reprezintă un drept de creanță. În acest context, se pune problema incidenței dispozițiilor art. 16 alin. (1), teza referitoare la interzicerea privilegiilor, coroborate cu cele ale art. 44 alin. (2) din Constituție, sub aspectul garantării și ocrotirii egale a proprietății, întrucât dreptul de creanță este un *bun*, fiind astfel aplicabile în privința acestuia pe deplin dispozițiile constituționale referitoare la dreptul de proprietate privată (a se vedea, în acest sens, *mutatis mutandis* și Decizia nr. 70 din 27 februarie 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 236 din 10 mai 2001, sau Decizia nr. 188 din 2 martie 2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 237 din 14 aprilie 2010). Curtea mai reține că această din urmă dispoziție constituțională este incidentă în cauză sub aspectul sferei sale reglementare, ea referindu-se *eo ipso* la ocrotirea în mod egal, printre altele, a proprietății aparținând persoanelor fizice ori persoanelor juridice de drept privat (a se vedea, în acest sens, Decizia nr. 177 din 15 decembrie 1998, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 77 din 24 februarie 1999).

25. Curtea constată că persoanele care au încheiat antecontracte de vânzare în formă autentică, pe de o parte, și persoanele care au încheiat antecontracte de vânzare fie sub forma unui înscris sub semnătură privată, fie sub forma unui înscris atestat de către un avocat, pe de altă parte, având ca obiect terenuri agricole situate în extravilan, se află în aceeași situație juridică, întrucât natura juridică a actului — antecontract de vânzare — efectele produse de acesta — obligația de a încheia în viitor contractul de vânzare, precum și momentul încheierii antecontractelor — anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014, sunt identice. Singura diferență ce poate fi reținută între aceste două categorii de persoane se referă la forma încheierii antecontractului, aspect care nu este de natură de a crea situații juridice diferite pentru părțile acestor două tipuri de antecontract având în vedere faptul că, indiferent de forma acestuia, efectele produse sunt aceleași. Astfel, atât antecontractul încheiat în formă autentică, cât și cel neautentificat nu realizează însuși transferul dreptului de proprietate, generând doar obligația părților de a încheia în viitor contractul de vânzare. În legătură cu situația particulară a antecontractelor încheiate în formă autentică, Curtea reține că, prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 246 din 29 aprilie 2013, a fost introdusă obligativitatea încheierii în formă autentică a promisiunii de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real în legătură cu acesta, sub sancțiunea nulității absolute, însă ulterior, art. II din Legea nr. 221/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 12/2013 pentru

reglementarea unor măsuri financiar-fiscale și prorogarea unor termene și de modificare și completare a unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 434 din 17 iulie 2013, a abrogat în mod expres această obligație. Așadar, în perioada 2 mai—19 iulie 2013 a existat obligația încheierii în formă autentică a antecontractelor de vânzare, sub sancțiunea nulității absolute a actului. Însă această obligație legală de încheiere a antecontractelor în formă autentică nu producea nicio consecință diferită sub aspectul efectului translativ de proprietate, având în vedere faptul că atât antecontractul încheiat în formă autentică, cât și cel neautentificat la notariat nu realizau însuși transferul dreptului de proprietate.

26. Așadar, Curtea reține că, de principiu, efectele generate de cele două tipuri de antecontracte, constând în obligația de a încheia în viitor contractul de vânzare, trebuie să fie guvernate de același act normativ, reprezentat de legea în vigoare la data realizării transferului dreptului de proprietate, și anume Legea nr. 17/2014. În consecință, având în vedere că situațiile juridice în care se află părțile antecontractului de vânzare încheiat în formă autentică, cât și ale celui neautentificat nu diferă în esență, nu poate fi justificată nici aplicarea, în privința acestora, a unui tratament juridic diferit. Valorizarea diferențiată a antecontractelor de vânzare, respectiv în funcție de criteriul formei încheierii actului, are drept consecință consacrarea unui tratament juridic diferit între persoane care au încheiat antecontracte de vânzare având ca obiect terenuri agricole situate în extravilan, aspect în legătură cu care Curtea urmează a analiza dacă se întemeiază pe un criteriu obiectiv și rațional.

27. Examinând textul legal criticat raportat la dispozițiile art. 16 alin. (1) coroborate cu cele ale art. 44 alin. (2) din Constituție, Curtea constată că însuși criteriul care a stat la baza aplicării unui tratament juridic diferențiat, respectiv forma încheierii antecontractului, este unul subiectiv și aleatoriu, criteriu care conferă, astfel, beneficiarului său un veritabil privilegiu în valorificarea dreptului său de creanță. De aceea, Curtea, consecventă rolului său de cvasi-legiuitor negativ (a se vedea, cu privire la înțelesul acestei sintagme, Decizia Curții Constituționale nr. 110 din 5 martie 2013, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 341 din 11 iunie 2013, sau Decizia nr. 378 din 24 septembrie 2013, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 723 din 25 noiembrie 2013), va elimina criteriul menționat, constând în exceptarea de la exigențele Legii nr. 17/2014 a antecontractelor încheiate în formă autentică, încetând, astfel, situația de inegalitate creată prin acordarea privilegiului astfel reglementat.

28. Așadar, în speță, nu se poate reține nicio rațiune obiectivă și rezonabilă în sensul opțiunii legislative analizate (diferențierea act autentic — act sub semnătură privată), opțiune care nu înlătură nicio inegalitate de fapt sau de drept, ceea ce echivalează cu instituirea unui tratament juridic diferențiat sub forma unui privilegiu în favoarea persoanelor care au încheiat un antecontract autentic. În consecință, se conferă dreptului lor de creanță o poziție distinctă, diferențiată și mai avantajoasă față de cel al persoanelor care au încheiat un antecontract sub semnătură privată (a se vedea și paragraful 18 al deciziei). Având în vedere cele de mai sus, Curtea reține că acordarea unei poziții privilegiate dreptului de creanță al persoanelor care au încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare autentic contravine art. 16 alin. (1) în componenta sa referitoare la interzicerea privilegiilor raportat la art. 44 alin. (2) din Constituție, teza referitoare la garantarea și ocrotirea în mod egal a dreptului de proprietate privată. Așadar, Curtea nu neagă protecția

constituțională de care se bucură un bun, respectiv un drept de creanță, în temeiul art. 44 din Constituție, ci, din contră, recunoaște această protecție în mod egal atât în privința antecontractelor autentificate, cât și a celor sub semnătură privată, astfel încât toate aceste antecontracte vor continua să-și producă efectele juridice potrivit Codului civil, cu condiția ca valorificarea lor în sensul transferului dreptului de proprietate să fie supusă reglementării existente la momentul încheierii actului translativ de proprietate, așadar, după exercitarea dreptului de preempțiune prevăzut de Legea nr. 17/2014.

29. De asemenea, Curtea reține că prevederile legale criticate fac parte din capitolul V — *Dispoziții finale și tranzitorii*, fiind norme tranzitorii, care, potrivit art. 54 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 260 din 21 aprilie 2010, reglementează „măsurile ce se instituie cu privire la derularea raporturilor juridice născute în temeiul vechii reglementări care urmează să fie înlocuită de noul act normativ”. Așadar, acestea nu privesc antecontractul/promisiunea bilaterală de vânzare încheiată în domeniul propriu de activitate a Legii nr. 17/2014 (a se vedea în acest sens art. 4 și următoarele ale legii), ci soluționează un conflict de legi în timp, instituind o prevedere tranzitorie între reglementarea de drept comun referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune în cazul vânzării terenurilor agricole din extravilan, reprezentată de art. 1.730 și următoarele din Codul civil, și derogarea, prevăzută de art. 4 și următoarele din Legea nr. 17/2014, de la dispozițiile de drept comun anterior menționate, în situația în care antecontractul a fost autentificat la notariat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014. Desigur, este de principiu că legiuitorul poate institui derogări de la principiul aplicării imediate a legii noi, având în vedere faptul că, așa cum a statuat în mod constant Curtea Constituțională, principiul aplicării imediate a legii noi și, pentru identitate de rațiune, și principiul supraviețuirii legii vechi sunt de sorginte legală, iar nu constituțională, legiuitorul având posibilitatea de a deroga de la acestea, în anumite situații particulare (a se vedea, în acest sens, Decizia nr. 90 din 1 iunie 1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 489 din 11 octombrie 1999, Decizia nr. 228 din 13 martie 2007, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 27 aprilie 2007, Decizia nr. 1.671 din 15 decembrie 2009, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 118 din 23 februarie 2010, sau Decizia nr. 192 din 3 aprilie 2014, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 492 din 2 iulie 2014), însă norma derogatorie nu trebuie să intre în contradicție cu dispozițiile constituționale, în speță principiul egalității în drepturi, pentru că, în caz contrar, va da naștere unor situații inechitabile a căror calificare juridică se poate circumscrie privilegiilor sau discriminărilor expres prohibite chiar de art. 16 alin. (1) din Constituție.

30. Pentru toate aceste considerente, Curtea constată 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 coroborat cu cel al garantării și ocrotirii egale a dreptului de proprietate privată.

31. Pentru considerentele expuse mai sus, în temeiul art. 146 lit. d) și al art. 147 alin. (4) din Constituție, al art. 1—3, al art. 11 alin. (1) lit. A.d) și al art. 29 din Legea nr. 47/1992, cu majoritate de voturi,

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

În numele legii

DECIDE:

Admite excepția de neconstituționalitate formulată de Marius Burcea, Marian Popescu, Marin Alexandru, Radu Naie, Bogdan Ioan Tenea, Societatea Comercială „Pyramyd Agregate Company” — S.R.L. din satul Valea Mare — Podgoria, județul Argeș, Relu Drăgușin, Dumitru Drăghici, Marin Ilie și Cristian Ilie în dosarele nr. 316/232/2014, nr. 4.051/232/2013, nr. 4.135/232/2013, nr. 317/232/2014, nr. 219/232/2014, nr. 3.921/232/2013, nr. 4.030/232/2013, nr. 4.049/232/2013, nr. 4.052/232/2013, nr. 4.067/232/2013, nr. 4.099/232/2013, nr. 4.104/232/2013, nr. 4.105/232/2013, nr. 4.126/232/2013, nr. 4.168/232/2013, nr. 318/232/2014 și nr. 3.492/232/2013 ale Judecătoriei Găești și constată că prevederile art. 20 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 referitoare la exceptarea de la aplicarea Legii nr. 17/2014 a antecontractelor autentificate la notariat anterior intrării în vigoare a acestora sunt neconstituționale.

Definitivă și general obligatorie.

Decizia se comunică celor două Camere ale Parlamentului, Guvernului și Judecătoriei Găești și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Pronunțată în ședința din data de 16 decembrie 2014.

PREȘEDINTELE CURȚII CONSTITUȚIONALE

AUGUSTIN ZEGREAN

Magistrat-asistent-șef,
Benke KárolyACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE
ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

GUVERNUL ROMÂNIEI

OFICIUL REGISTRULUI NAȚIONAL AL INFORMAȚIILOR SECRETE DE STAT

ORDIN

pentru aprobarea Ghidului INFOSEC privind reutilizarea, reclasificarea și declasificarea
mediilor de stocare ale calculatoarelor — DS 14

În temeiul:

— art. 1 alin. (4) lit. b) și alin. (5) și al art. 3 alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 153/2002 privind organizarea și funcționarea Oficiului Registrului Național al Informațiilor Secrete de Stat, aprobată prin Legea nr. 101/2003, cu modificările și completările ulterioare;

— art. 55 alin. (3) din Regulamentul privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009,

directorul general al Oficiului Registrului Național al Informațiilor Secrete de Stat emite prezentul ordin.

Art. 1. — Se aprobă Ghidul INFOSEC privind reutilizarea, reclasificarea și declasificarea mediilor de stocare ale calculatoarelor — DS 14, prevăzut în anexa*) care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 2. — Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 3. — Oficiul Registrului Național al Informațiilor Secrete de Stat va duce la îndeplinire prevederile prezentului ordin.

Directorul general al Oficiului Registrului Național al Informațiilor Secrete de Stat,

Marius Petrescu

București, 2 februarie 2015.

Nr. 11.

*) Anexa se comunică persoanelor juridice de drept public și privat îndreptățite, fiind clasificată, potrivit legii.