

# Considerații privitoare la art. 93<sup>1</sup> din Legea nr. 85/2006 și art. 131 din Legea nr. 85/2014

(Partea II)

**Av. Marius GRECU**  
Membru UNPIR, filiala Cluj  
**Av. Cristina PURCAR**  
Membră UNPIR, filiala Cluj

## 1. Preliminarii

Într-un număr anterior al revistei a fost publicată prima parte a prezentului articol, în care au fost expuse anumite considerații privind situația antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate de debitor, prin prisma prevederilor art. 93<sup>1</sup> din Legea nr. 85/2006<sup>1</sup>. Cea de-a doua parte a articolului abordează aceeași problematică a antecontractelor de vânzare-cumpărare încheiate de debitor în calitate de promitent-vânzător anterior deschiderii procedurii insolvenței, însă prin raportare la dispozițiile noii Legi nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență<sup>2</sup>, respectiv prevederile art. 131.

Legiuitorul vine cu o nouă concepție legată de modalitatea de executare a promisiunilor bilaterale de vânzare în care debitorul este parte. Prin dispozițiile art. 131 din Legea nr. 85/2014 sunt instituite condiții suplimentare pentru executarea acestor antecontracte față de reglementarea anterioară cuprinsă în art. 93<sup>1</sup> din Legea nr. 85/2006, menite să protejeze și totodată să readucă în prim-plan drepturile și interesele creditorului beneficiar al unei cauze de preferință. Față de reglementarea anterioară, în concepția Legii nr.85/2014, drepturile creditorului beneficiar al unei cauze de preferință prevalează asupra drepturilor și intereselor promitentului-cumpărător care este parte în promisiunea bilaterală de vânzare având ca obiect bunul care face obiectul cauzei de preferință.

În această a doua parte a articolului, ne vom limita să tratăm aspectele care, în cuprinsul art. 131 din Legea nr. 85/2014, sunt reglementate într-un mod diferit, față de vechea Lege nr. 85/2006.

## 2. Instituirea unor noi condiții în care o promisiune bilaterală de vânzare poate fi executată de debitor

### 2.1. Înscrisura în Cartea Funciară a promisiunilor bilaterale de vânzare

Una dintre cerințele prevăzute de dispozițiile art. 131 din Legea nr. 85/2014<sup>3</sup> pentru executarea

<sup>1</sup> Publicată în M.Of. nr.359 din 21 aprilie 2006

<sup>2</sup> Publicată în M.Of. nr.466 din 25 iunie 2014

<sup>3</sup> Potrivit art. 131 alin. (1) din Legea nr. 85/2014:”Obligațiile rezultând dintr-o promisiune bilaterală de vânzare cu dată certă, anterioară deschiderii procedurii, în care promitentul-vânzător intră în procedură, vor fi executate de către administratorul judiciar/lichidatorul judiciar la cererea promitentului-cumpărător, dacă:

promisiunii de vânzare care are ca obiect un imobil, este ca această promisiune să fie notată în Cartea Funciară. Notarea se face în conformitate cu prevederile art. 906 din Codul civil, care statuează că promisiunea se poate nota dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. În lipsa îndeplinirii acestor condiții, cererea de notare va fi respinsă. Totodată, notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea sa.

Dispozițiile legale invocate mai sus se aplică doar promisiunilor bilaterale de vânzare încheiate sub imperiul Noului Cod civil. În cazul promisiunilor încheiate anterior datei de 01.10.2011 sunt incidente prevederile art. 80<sup>4</sup> din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil<sup>5</sup>. În consecință, transcrierea acestor promisiuni în vechile registre de publicitate imobiliară nu este determinată de îndeplinirea condițiilor prevăzute de Codul civil în vigoare.

De cele mai multe ori, încheierea promisiunii bilaterale de vânzare în prealabil contractului autentic de vânzare, are loc pe considerentul imposibilității obiective de perfectare a contractului, respectiv a faptului că imobilul în discuție nu este finalizat, nefiind înscris în mod individual în Cartea Funciară. În cazul promisiunilor având ca obiect construcții viitoare, notarea în Cartea Funciară ar trebui să privească terenul pe care se construiește, având în vedere lipsa unei cărți funciare aferente construcției.<sup>6</sup>

- 
- a) prețul contractual a fost achitat integral sau poate fi achitat la data cererii, iar bunul se află în posesia promitentului-cumpărător;
  - b) prețul nu este inferior valorii de piață a bunului;
  - c) bunul nu are o importanță determinantă pentru reușita unui plan de reorganizare;
  - d) în cazul imobilelor, promisiunile sunt notate în Cartea funciară”.

Potrivit art. 131 alin. (2): „Pentru a putea fi încheiat contractul de vânzare cu promitentul-cumpărător în condițiile art. 91 alin. (1), în prealabil, administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar va asigura respectarea următoarelor drepturi pentru creditorii deținători ai unor creanțe ce beneficiază de cauze de preferință asupra bunurilor ce urmează a se întrăina potrivit alin. (1) și au înscris acel drept în registrele de publicitate prevăzute de lege înainte de data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare:

- a) dreptul de a beneficia cu prioritate de orice sume încasate în averea debitoarei în baza contractelor de vânzare încheiate în condițiile alin. (1), potrivit prevederilor art. 159; și/sau
- b) dreptul de a beneficia de o măsură privind asigurarea unei protecții corespunzătoare, respectiv una dintre următoarele măsuri:

1. primirea unei sume reprezentând maximum valoarea de piață a bunului din care se deduc cheltuielile prevăzute de art. 159 alin. (1) pct. 1;
2. primirea unei garanții reale cu o valoare egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii, printr-un raport de evaluare actualizat ce va fi întocmit de către un evaluator desemnat potrivit prevederilor art. 61;
3. primirea unei scrisori de garanție bancară pentru o sumă egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii, dar nu mai mult decât valoarea creanței acestora înregistrată în tabelul de creanțe în vigoare.

<sup>4</sup> Potrivit art. 80 din Legea nr. 71/2011 „Cererile de înscriere, precum și acțiunile în justiție, întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, indiferent de data introducerii lor, vor fi soluționate potrivit normelor materiale în vigoare la data încheierii actului sau, după caz, la data săvârșirii ori producerii faptului juridic generator al dreptului supus înscrierii, cu respectarea normelor procedurale în vigoare în momentul introducerii lor”.

<sup>5</sup> Publicată în M.Of. nr.409 din 10 iunie 2011

<sup>6</sup> În acest sens, a se vedea N. Țândăreanu – *Codul insolvenței adnotat. Noutăți, examinare comparativă și note explicative*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p.218

## 2.2. Protecția acordată creditorului beneficiar al unei cauze de preferință

2.2.1. *Relația creditor deținător al unei creanțe cu drept de preferință versus promitent-cumpărător.* În reglementarea Legii nr. 85/2006, dispozițiile art. 93<sup>1</sup> erau privite ca o măsură socială edictată de legiuitor pentru a proteja interesele promitentului-cumpărător care avea posibilitatea de a obține bunul care făcea obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare liber de sarcini. Interesele promitentului-cumpărător veneau, de cele mai multe ori, în contradicție cu interesele creditorului care avea constituită o garanție reală asupra bunului-obiect al antecontractului de vânzare-cumpărare. De altfel, în doctrină<sup>7</sup>, s-a apreciat că, atât timp cât executarea, în favoarea promitentului-cumpărător, a obligației de a transfera dreptul de proprietate asupra bunului, reprezintă o plată *lato-sensu*, iar promitentul-cumpărător este preferat față de alți creditori, cu ignorarea ordinii de prioritate stabilite de art. 121 și art. 123 din Legea nr. 85/2006 și chiar în absența formulării unei cereri de admitere a creanței, dreptul instituit de art. 93<sup>1</sup> din Legea nr. 85/2006 reprezintă un privilegiu special, în sensul art. 1722 din Codul civil din 1864<sup>8</sup>.

Așadar, în „conflictul” dintre promitentul-cumpărător și creditorul garantat, reglementarea anterioară dădea câștig de cauză promitentului-cumpărător, iar creditorul care deținea o garanție reală asupra bunului obiect al antecontractului executat în cadrul procedurii, se vedea pus în situația în care era lipsit de garanția constituită, în pofida diligențelor de care a dat dovada prin constituirea garanției anterior deschiderii procedurii față de debitorul său.

În practica judiciară au fost pronunțate, însă, și hotărâri care, în temeiul Legii nr. 85/2006, au dat câștig de cauză creditorului care deținea o garanție reală asupra bunului obiect al antecontractului de vânzare-cumpărare, apreciindu-se că perfectarea contractului de vânzare-cumpărare nu se poate realiza prin ignorarea dreptului creditorului ipotecar, fapt pentru care, în cazul executării de către administratorul/lichidatorul judiciar a unui antecontract, ipoteca continuă să greveze imobilul obiect al acestui antecontract, în caz contrar, drepturile creditorului ipotecar fiind prejudiciate, având în vedere că acesta nu-și vede realizată creanța garantată.<sup>9</sup> Totuși, această practică a rămas una minoritară pe vechea reglementare. În ceea ce ne privește, apreciem că o astfel de practică ignora dispozițiile art. 53 din Legea nr. 85/2006 privind dobândirea bunurilor libere de orice sarcini.

Noua reglementare cuprinsă în art. 131 din Legea nr. 85/2014 vine și acordă prioritate drepturilor creditorului care beneficiază de o cauză de preferință, în raport cu promitentul-cumpărător.

2.2.2. *Modalitatea de aplicare a lit. a) și b) din cuprinsul art. 131 alin. (2).* Modalitatea în care se realizează această protecție pe care legiuitorul a înțeles să o acorde creditorului beneficiar al unei cauze de preferință asupra bunului care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare, în cazul executării promisiunii de către administratorul/lichidatorul judiciar, cu consecința înstrăinării bunului liber de sarcini, este expusă în cuprinsul art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014.

Trebuie menționat că protecția creditorului deținător al unei creanțe care beneficiază de o cauză de preferință se asigură în condițiile alin. (2) al art. 131 doar dacă acest creditor și-a înscris dreptul său în registrele de publicitate prevăzute de lege *înainte* de data încheierii promisiunii

<sup>7</sup> Jud. Flavius-Iancu Moțu - *Drepturile promitentului cumpărător rezultate din antecontractul de vânzare-cumpărare din perspectiva dispozițiilor art. 93<sup>1</sup> din Legea nr. 85/2006*, Revista Phoenix, ianuarie-martie 2012, p.24.

<sup>8</sup> Potrivit art. 1722 din Codul civil din 1864 „Privilegiul este un drept, ce dă unui creditor calitatea creanței sale de a fi preferat celorlalți creditori, fie chiar ipotecari”.

<sup>9</sup> C.Apel Timișoara, secția comercială, Dec. nr. 72 din 18 ianuarie 2011, [www.idrept.ro](http://www.idrept.ro).

bilaterale de vânzare.

Pentru a face posibilă încheierea contractului de vânzare cu promitentul-cumpărător cu consecința dobândirii bunului liber de orice sarcini, administratorul/lichidatorul judiciar trebuie să asigure respectarea anumitor drepturi creditorului deținător al unei creanțe care beneficiază de cauze de preferință asupra bunului care urmează a se înfrâna. Aceste drepturi ale creditorului constau în următoarele:

- a). *dreptul de a beneficia cu prioritate de orice sume încasate în averea debitoarei în baza contractelor de vânzare, potrivit prevederilor art. 159 care reglementează ordinea de prioritate în cazul creanțelor care beneficiază de cauze de preferință și/sau*
- b). *dreptul de a beneficia de o măsură privind asigurarea unei protecții corespunzătoare a creditorului.*

Protecția corespunzătoare este asigurată prin măsurile prevăzute de art. 131 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 85/2014.<sup>10</sup>

Având în vedere că legiuitorul folosește conjuncțiile „și/sau” pentru a realiza joncțiunea dintre cele două litere ale alin. (2) al art. 131 din Legea nr. 85/2014 redate mai sus, ne-am întrebât dacă creditorul a cărui protecție legiuitorul o urmărește poate beneficia de cele două drepturi în mod cumulativ sau doar alternativ. În opinia noastră, o aplicare alternativă a celor două texte legale ar trebui să aibă loc doar în situația în care, aplicarea atât a literei a) cât și a literei b) a alin. (2) din art. 131, ar duce la o dublă reparație (protecție) de care ar avea parte creditorul.<sup>11</sup>

Această dublă reparație are în vedere situația în care acest creditor ar obține în final, în cadrul procedurii, în temeiul cauzei de preferință, o sumă care depășește valoarea garanției constituite în favoarea acestuia anterior datei deschiderii procedurii. Creditorul este îndreptățit la acoperirea creanței sale până la limita înscrisă la masa credală, însă suma care depășește valoarea obținută din vânzarea bunului obiect al garanției diminuată cu cheltuielile de procedură aferente, i se poate distribui acestuia doar cu titlu de creanță chirografară.

*Altfel spus, apreciem că cele două drepturi prevăzute de lit. a) și b) din cuprinsul art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 pot fi aplicate cumulativ în favoarea creditorului, însă doar în limita valorii de piață a bunului grevat de cauza de preferință care se diminuează cu valoarea cheltuielilor prevăzute de art. 159 alin. (1) pct. 1 din Legea nr. 85/2014. Eventuala diferență de creanță care excede valorii bunului grevat are regimul unei creanțe chirografare și nu poate beneficia de protecția art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014.*

Intenția legiuitorului a fost aceea de protejare a intereselor creditorului, care a dat dovadă de diligență, și care și-a luat măsuri pentru garantarea recuperării creanței sale, fără însă a urmări ca prin aceste dispoziții legale creditorul să beneficieze de o dublă reparație. Ipoteza de la care

<sup>10</sup> 1. primirea unei sume reprezentând maximum valoarea de piață a bunului din care se deduc cheltuielile prevăzute de art. 159 alin. (1) pct. 1;

2. primirea unei garanții reale cu o valoare egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii, printr-un raport de evaluare actualizat ce va fi întocmit de către un evaluator desemnat potrivit prevederilor art. 61;

3. primirea unei scrisori de garanție bancară pentru o sumă egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii, dar nu mai mult decât valoarea creanței acestora înregistrată în tabelul de creanțe în vigoare.

<sup>11</sup> Spre exemplu, un creditor deținător al unei creanțe ce beneficiază de o cauză de preferință nu va putea obține atât sumele încasate în baza contractului de vânzare încheiat ca urmare a executării promisiunii, cât și constituirea unei garanții reale cu o valoare egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii.

s-a pornit, pentru instituirea acestor măsuri, a fost cea a valorificării bunului grevat de cauză de preferință în cadrul procedurii de insolvență, în lipsa încheierii de către debitor a unei promisiuni bilaterale de vânzare cu privire la acest bun. Or, suma care se distribuie în favoarea creditorului ca urmare a vânzării bunului în procedura de faliment se obține prin imputarea cheltuielilor de procedură potrivit art. 159 alin. (1) pct. 1 din Legea nr. 85/2014 din valoarea de vânzare a bunului.

Pe cale de consecință, apreciem că putem vorbi de o aplicare cumulativă a literelor a) și b) de la art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2006, însă doar dacă suma obținută de creditor în urma valorificării celor două drepturi, se înscrie în limita valorii de piață a bunului din patrimoniul debitorului care a fost grevat de o cauză de preferință, anterior deschiderii procedurii de insolvență. Eventuala diferență de creanță a creditorului care are un natura unei creanțe chirografare nu interesează prin raportare la prevederile menționate mai sus, ci aceasta cade sub incidența art. 159 alin.(2) din Legea nr. 85/2014.<sup>12</sup>

2.2.3. *Conținutul prevederilor art. 131 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 85/2014.* Protecția corespunzătoare care trebuie asigurată creditorului, are în vedere una dintre următoarele măsuri:

- (i) *Primirea unei sume reprezentând maximum valoarea de piață a bunului din care se deduc cheltuielile prevăzute de art. 159 alin. (1) pct. 1*

Cu privire la această măsură, pot fi purtate, pe de-o parte, discuții privind proveniența sumelor care urmează a fi achitate creditorului beneficiar al protecției prevăzute de art. 131 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 85/2014. Apreciam că sumele în cauză nu vor putea fi obținute din valorificarea unor bunuri ale debitorului care sunt grevate de cauze de preferință în favoarea altor creditori.

Pe de altă parte, orice sume plătite din averea debitorului, chiar dacă sunt obținute prin valorificarea unor bunuri negrevate de cauze de preferință, pot fi de natură să afecteze drepturile celorlalți creditori din procedură, prin faptul că se produce, cel puțin aparent, o diminuare a gajului general al acestora. Trebuie avut, totuși, în vedere faptul că sumele achitate de promitentul-cumpărător în temeiul promisiunii bilaterale de vânzare au intrat, la momentul plății lor, în patrimoniul debitorului, reprezentând o componentă a gajului general al creditorilor de la acel moment.

Or, având în vedere cele menționate, nu e lipsită de interes o discuție privind necesitatea unei eventuale aprobări din partea Adunării creditorilor care să vizeze plata sumei reprezentând maximum valoarea de piață a bunului, din care se deduc cheltuielile prevăzute de art. 159 alin. (1) pct. 1, către creditorul care beneficiază de măsura de protecție menționată.

- (ii) *Primirea unei garanții reale cu o valoare egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii, printr-un raport de evaluare actualizat ce va fi întocmit de către un evaluator desemnat potrivit prevederilor art. 61*

Apreciam că discuțiile care au fost purtate pentru măsura prevăzută la pct. 1 de la art. 131 alin.

---

<sup>12</sup> Art 159 alin. (2): „În cazul în care sumele realizate din vânzarea acestor bunuri (n.n. grevate de cauze de preferință) ar fi insuficiente pentru plata în întregime a respectivelor creanțe, creditorii vor avea, pentru diferență, creanțe chirografare sau bugetare, după caz, care vor veni în concurs cu cele cuprinse în categoria corespunzătoare, potrivit naturii lor, prevăzute la art. 161, și vor fi supuse dispozițiilor art. 80 (...)”.

(2) lit. b) din Legea nr. 85/2014 sunt valabile și în cazul pct. 2 din cuprinsul articol. În acest ultim caz, creditorul nu va mai primi, însă, o sumă reprezentând maximum valoarea de piață a bunului diminuată cu cheltuielile prevăzute de art. 159 alin. (1) pct. 1 aferente bunului, ci în favoarea acestuia va fi constituită o garanție reală cu o valoare egală cu valoarea de piață a bunului.

Textul legal precizează că valoarea de piață a bunului este stabilită în cadrul procedurii, printr-un raport de evaluare actualizat ce va fi întocmit de către un evaluator desemnat potrivit prevederilor art. 61 din Legea nr. 85/2014<sup>13</sup>.

Apreciem că, pentru identitate de rațiune, ar fi fost recomandat ca legiuitorul să prevadă și în cazul pct. 1 și 3 al art. 131 alin. (2) lit. b) ca valoarea de piață a bunului la care se raportează suma primită de creditor, să fie stabilită tot printr-un raport de evaluare întocmit în cadrul procedurii de un evaluator desemnat conform legii.

*(iii) Primirea unei scrisori de garanție bancară pentru o sumă egală cu valoarea de piață a bunului stabilită în cadrul procedurii, dar nu mai mult decât valoarea creanței acestora înregistrată în tabelul de creanțe în vigoare.*

Deși legiuitorul a prevăzut în cuprinsul art. 131 din Legea nr. 85/2014 această măsură, opinăm că în practică, aceasta se va dovedi una rar aplicabilă. Scrisoarea de garanție bancară presupune asumarea unui angajament de către emitent de a plăti beneficiarului o sumă de bani în cazul în care debitorul aflat în insolvență nu-și onorează această obligație. Or, în practică, asumarea unui astfel de angajament atunci când garantatul este o persoană aflată în procedura de insolvență, nu credem că poate avea loc, altfel decât prin constituirea unor garanții reale în favoarea instituției emitente, iar dacă aducem în discuție constituirea unor garanții reale asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, putem observa că această măsură era deja instituită de dispozițiile art. 131 alin. (2) lit. b) pct. 2 din Legea nr. 85/2014.

Valoarea de piață a bunului la care se raportează toate cele trei măsuri propuse de art. 131 alin. (2) lit. b) este cea de la *data la care se propune luarea uneia dintre aceste măsuri*, și nu cea de la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare. Aceste măsuri sunt menite să asigure creditorului beneficiar al cauzei de preferință aceleași drepturi de care acesta ar dispune în cazul în care bunul afectat de cauza de preferință ar fi valorificat în cadrul procedurii de insolvență, în condițiile art. 154 și următoarele din Legea nr. 85/2014.

În contextul prezentării măsurilor menite să protejeze interesele creditorului beneficiar al unei cauze de preferință, se menționează la alin. (3) al art. 131 din Legea nr. 85/2014 că propunerea administratorului/lichidatorului judiciar va fi inserată în cuprinsul raportului de activitate întocmit de acesta prin care se propune măsura vânzării și va fi notificată creditorului beneficiar al cauzei de preferință. În temeiul art. 59 alin. (5) din Legea nr. 85/2014, creditorul va putea formula contestație împotriva măsurii administratorului/lichidatorului judiciar luată prin raport.

---

<sup>13</sup> Potrivit art. 61 din Legea nr. 85/2014, „În vederea îndeplinirii atribuțiilor sale, administratorul judiciar va putea desemna persoane de specialitate precum avocați, experți contabili, evaluatori sau alți specialiști. Numirea și nivelul remunerațiilor acestor persoane vor fi supuse aprobării comitetului creditorilor în cazul în care acestea vor fi plătite din averea debitoarei sau se vor supune standardelor de cost stabilite de Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România, potrivit prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 86/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul în care se vor remunera din fondul de lichidare constituit potrivit art. 39 alin. (4)”.

### **3. Soarta promisiunilor bilaterale de vânzare în cazul cărora nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014**

#### **3.1. Notarea promisiunii de vânzare în Cartea funciară anterior înscrierii dreptului creditorului**

Respectarea drepturilor creditorului deținător al unei creanțe care beneficiază de cauze de preferință asupra bunului obiect al promisiunii de vânzare, prevăzute de art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014, este asigurată de acest text de lege doar dacă acest creditor și-a înscris dreptul său în registrele de publicitate prevăzute de lege *înainte* de data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare.

Apreciem firească o asemenea prevedere întrucât, doar în această manieră, dreptul creditorului care beneficiază de cauză de preferință este opozabil promitentului-cumpărător încă de la momentul semnării promisiunii bilaterale de vânzare. Având cunoștință de cauza de preferință care grevează bunul promis, înscrisă în favoarea creditorului, se poate, în mod rezonabil, aprecia că promitentul-cumpărător va încheia promisiunea bilaterală de vânzare în cunoștință de cauză, cu asumarea tuturor consecințelor juridice care decurg din constituirea și înscrierea în registrele de publicitate a dreptului creditorului, anterior acestei promisiuni.

În cazul în care dreptul creditorului beneficiar al cauzei de preferință nu este înscris în registrul de publicitate anterior datei încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, dispozițiile art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014 devin inaplicabile, promisiunea de vânzare va putea fi executată doar cu îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 131 alin. (1), iar promitentul-cumpărător va dobândi bunul liber de orice sarcini, în pofida eventualelor atingeri aduse drepturilor și intereselor creditorului beneficiar al cauzelor de preferință asupra bunului în cauză.

*În practică* au fost dese situațiile în care debitorul a încheiat promisiuni bilaterale de vânzare încă din stadiul de proiect al imobilului care urma a fi construit, anterior contractării de credite necesare edificării construcției, de la instituțiile bancare. Or, în acest caz, dacă promisiunea a fost notată în Cartea Funciară<sup>14</sup>, astfel cum prevederile art. 131 alin. (1) lit. d) impun, creditorului finanțator i-a devenit opozabilă această promisiune anterior încheierii contractului de credit, fapt pentru care acesta ar fi putut să prevadă riscul nerambursării creditului și totodată obligația de executare a promisiunii de către debitor în condițiile achitării în integralitate a prețului contractual anterior executării acestei promisiuni.

Așadar, în cazul în care dreptul creditorului deținător al unei creanțe ce beneficiază de cauză de preferință nu a fost înscris în Cartea Funciară înainte de data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, situația creată acestui creditor este una similară celei create de vechea reglementare a Legii nr. 85/2006: promisiunea va fi executată de administratorul/lichidatorul judiciar (sub rezerva îndeplinirii tuturor cerințelor prevăzute de art. 131 alin. 1 din Legea nr. 85/2014) cu consecința înstrăinării bunului liber de sarcini, creditorul fiind lipsit de garanția constituită asupra bunului. Această soluție rezultă din interpretarea *per a contrario* a dispozițiilor art. 131 alin. (2) din Legea nr. 85/2014.

#### **3.2. Neasigurarea în favoarea creditorului a drepturilor prevăzute de art. 131 alin. (2) lit. a), b) din Legea nr. 85/2014**

Spre deosebire de reglementarea cuprinsă în Legea nr. 85/2006, dispozițiile noului art. 131 din

---

<sup>14</sup> Notarea va putea fi făcută doar în Cartea Funciară aferentă terenului, în lipsa Cărții Funciară pentru construcție.

Legea nr. 85/2014 prevăd în mod expres că, atât timp cât toate cerințele prevăzute de lege sunt întrunite, contractul de vânzare se încheie în condițiile art. 91 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, respectiv bunul se va transfera promitentului-cumpărător liber de orice sarcini. În cuprinsul art. 93<sup>1</sup> din Legea nr. 85/2006, o astfel de mențiune nu era făcută.

Potrivit noii reglementări, dacă creditorul beneficiar al cauzei de preferință asupra bunului care face obiectul promisiunii de vânzare nu obține suma reprezentând valoarea de piață a bunului sau o altă garanție de aceeași valoare, administratorul/lichidatorul judiciar nu va putea încheia cu promitentul-cumpărător contractul de vânzare în condițiile art. 91 alin. (1) din Legea nr. 85/2014. În acest caz, contractul de vânzare va putea fi încheiat, însă bunul nu va fi dobândit de către promitentul-cumpărător liber de sarcini, ci doar însoțit de cauza de preferință constituită în favoarea creditorului înscris la masa credală.

Cel mai probabil, un astfel de contract de vânzare, nu va fi încheiat în practică, întrucât promitentul-cumpărător nu are niciun interes în a-și asuma pierderea bunului în viitor, pentru cazul în care debitorul nu-și va îndeplini, în cadrul procedurii de insolvență, toate obligațiile de plată față de creditorul beneficiar al cauzei de preferință care grevează bunul promis și, ulterior, vândut.

Deși prevederile art. 131 din Legea nr. 85/2014 readuc în prim-plan drepturile creditorului beneficiar al unei cauze de preferință care se aplică prioritar față de cele ale promitentului-cumpărător, instituirea acestor noi condiții necesare pentru executarea promisiunilor de vânzare, va face greu aplicabilă în practică executarea acestora în condițiile art. 91 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, respectiv cu consecința dobândirii bunului liber de orice sarcini, în special în situația în care prețul contractual a fost achitat de promitentul-cumpărător în integralitate sau aproape în integralitate anterior deschiderii procedurii de insolvență față de debitor.