

Prof. univ. dr. Dumitru C. FLORESCU

CONTRACTELE CIVILE

Universul Juridic
București
-2011-

Editat de S.C. Universul Juridic S.R.L.

Copyright © 2011, S.C. Universul Juridic S.R.L.

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOȚIT DE SEMNĂTURA
AUTORULUI ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE
INTERIORUL ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

FLORESCU, DUMITRU C.

Contractele civile / Dumitru C. Florescu. - București :

Universul Juridic, 2011

ISBN 978-973-127-601-4

347.44

347.451

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.665**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15; 0726.990.184**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

COMENZI ON-LINE,

CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%

Lista de abrevieri

art.	articol
art. cit.	articolul citat
alin.	alineat
c.	contra/împotriva
C. A.	Curtea de Apel
C. civ.	Codul civil
C. com.	Codul comercial
C. fisc.	Codul fiscal
C. pr. civ.	Codul de procedură civilă
C.E.E.	Comunitatea Economică Europeană
C.J.C.E.	Curtea de Justiție a Comunităților Europene
C.S.J.	Curtea Supremă de Justiție
Dec./dec.	Decizia/decizia
ed.	ediția
Ed.	Editura
H.G.	Hotărârea Guvernului
<i>infra</i>	mai jos
<i>idem</i>	același autor
Î.C.C.J.	Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	litera
N. C. civ.	Noul Cod civil
N. C. pr. civ	Noul Cod de procedură civilă
O.G.	Ordonanța Guvernului
<i>op. cit.</i>	opera citată
O.U.G.	Ordonanța de urgență a Guvernului
p.	pagina/paginile
par.	paragraf
P.R.	Pandectele Române
R.D.C.	Revista de Drept Comercial
R.R.D.A.	Revista Română de Drept al Afacerilor
<i>supra</i>	mai sus
S./s. civ.	Secția/secția civilă
S./s. com.	Secția/secția comercială
S./s. cont. adm.	Secția/secția de contencios administrativ
T.	Tribunalul
T.M.B.	Tribunalul Municipiului București
T.S.	Tribunalul Suprem
vol.	volumul

Considerațiuni generale

Contractul este acordul de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic (art. 1166 C. civ.).

Contractele civile reprezintă instrumentele juridice prin intermediul cărora se realizează folosința, conservarea sau circulația bunurilor ori crearea de noi valori de întrebuințare.

Normele juridice care reglementează fiecare contract sunt în principiu subînțelese, ceea ce permite ca, în aplicarea principiului autonomiei lor de voință, părțile contractante să stabilească condițiile în care se încheie, se execută sau se stinge contractul.

Legiuitorul intervine pentru a suplini tăcerea părților și pentru a umple lacunele contractului, ceea ce dispensează părțile contractante să hotărască, în toate detaliile, convenția lor.

Normele care reglementează contractele civile sunt aplicabile și contractelor comerciale, în măsura în care legile comerciale nu prevăd o altă reglementare.

Pe de altă parte, în cadrul dreptului civil, între normele generale ale teoriei obligațiilor și normele speciale ale contractelor civile, prioritate au normele speciale (*specialia generalibus derogant*), care se vor completa, în măsura în care nu există reglementare specială, cu normele generale ale teoriei generale a obligațiilor.

Aceeași soluție trebuie dată și în cazul contractelor *nenumite*, și anume, în măsura în care părțile nu au stabilit reguli speciale, se vor aplica regulile teoriei generale a obligațiilor.

În situația contractelor complexe (care reunesc elemente a două sau mai multe contracte numite), în măsura în care ele nu au o reglementare specială, urmează a se aplica normele aplicabile contractelor componente.

Dispozițiile Codului civil se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare.

Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a Noului Cod civil nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.

Actele juridice nule, anulabile sau afectate de alte cauze de ineficacitate, prevăzute de Codul civil din 1864, precum și de alte acte normative, rămân supuse dispozițiilor legii vechi, neputând fi considerate valabile ori, după caz, eficiente, potrivit Codului civil sau dispozițiilor Legii 7/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil.¹

Dispozițiile Codului civil se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea în vigoare.

¹ Art. 3 și 4 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

La data intrării în vigoare a Noului Cod civil termenii și expresiile din legislația civilă în vigoare se înlocuiesc de drept cu termenii și expresiile corespondente din Codul civil.

Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa.

Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privința elementelor ce nu fac obiectul modificării, acestea rămân supuse legii în vigoare la data când a fost încheiat contractul.¹

¹ Art. 102 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

TITLUL I

Contractul de vânzare-cumpărare

CAPITOLUL I

NOȚIUNI GENERALE, DEFINIȚIA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Secțiunea I

Noțiuni generale

Vânzarea-cumpărarea își are originea în schimb (în troc). La începuturile societății omenești, în lipsa unei monede de schimb, care să fie în același timp și măsură a valorii de schimb, pentru a-și satisface nevoile existențiale, oamenii tranzacționau și își schimbau produsele muncii lor între ei.

Odată cu dezvoltarea și diversificarea producției, și pe cale de consecință a creșterii volumului schimburilor și a varietății lor, s-a impus necesitatea unui obiect unic ca măsură a valorii și obiect de schimb – **banul**.

Odată cu apariția banului a apărut și vânzarea, care constă în schimbul unui obiect contra unui preț stabilit în bani. Vânzătorul va înstrăina bunul, iar cumpărătorul va plăti prețul.

Vânzarea-cumpărarea devine cel mai răspândit și uzual contract pentru satisfacerea nevoilor economice ale omului.

Codul civil consacră vânzării-cumpărării peste 100 de articole (art. 1650-1762).

Menționăm că modalități ale vânzării sunt reglementate și în acte normative speciale.

Secțiunea a II-a

Definiția vânzării

Vânzarea este definită de art. 1650 C. civ., ca fiind „contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să-l plătească.

Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Transmiterea dreptului de proprietate nu este de esență, ci numai de natura contractului de vânzare-cumpărare.

Din textul legal citat rezultă că prin acest contract se pot transmite și alte drepturi reale, cum ar fi nuda proprietate, uzufructul, superficia, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate sau „orice alt drept”.

Mai mult, legiuitorul dispune că „dispozițiile privind obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept dacă din reglementările aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel (art. 1651 C. civ.).¹

În practica judiciară s-a decis constant că poate fi vândută doar „nuda proprietate”, vânzătorul rezervându-și dreptul de uzufruct.

La fel cesiunea de creanță este asimilată de practica judiciară cu o vânzare a creanței.

Pot fi de asemenea vândute drepturile de autor sau de inventator, și chiar drepturile asupra unei universalități care conține atât drepturi, cât și datorii (de exemplu, vânzarea unei moșteniri).

Vânzarea este deci contractul civil în temeiul căruia operează transmiterea dreptului de proprietate sau a unui alt drept, real ori de creanță, de la vânzător la cumpărător, cu „obligația pentru cel din urmă de a plăti primului o sumă de bani drept preț”.

Nu pot forma însă obiect al contractului de vânzare-cumpărare drepturile personale nepatrimoniale sau cele patrimoniale care au un caracter strict personal, cum sunt: dreptul la întreținere, dreptul la pensie etc.

Secțiunea a III-a **Caractere juridice**

Vânzarea-cumpărarea este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual și translativ de proprietate.

1. **contract sinalagmatic**, întrucât dă naștere la obligații reciproce între părțile contractante;

Vânzarea-cumpărarea are efecte specifice contractelor sinalagmatice: excepția de neexecutare, rezoluțiunea pentru neexecutarea obligației de către una din părți, riscul contractului.

2. **contract cu titlu oneros**, fiecare parte urmărind primirea unui echivalent în schimbul prestației sale. Vânzătorul urmărește primirea prețului ca un echivalent al transmiterii bunului, iar cumpărătorul urmărește primirea proprietății bunului în schimbul prețului.

¹ Prof. univ. dr. Dumitru C. Florescu, *Contractele speciale*, Ed. Titu Maiorescu, București, 2009, p. 3-57; Prof.univ. Francisc Deak, *Tratat de drept civil*, ediția a II-a, *Contracte speciale*, vol. 1, p. 13-147; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Baicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. 2, Ed. All nr. 1352-1439, p. 547-570; Camelia Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 9-87; Dr. Eugeniu Safta-Romano, *Contracte civile*, Ed. Polirom, 1999, p. 17-59; Dr. Radu I. Motica și Florin Motiu, *Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Lumina-Lex, 2001, p. 7-12.

3. **contract comutativ**, existența și întinderea obligațiilor reciproce sunt stabilite și cunoscute de fiecare dintre părți în momentul încheierii contractului și nu depind de un eveniment viitor și incert, ca în cazul contractelor aleatorii.

4. în principiu un **contract consensual**, care se încheie prin simplul acord de voință al părților.

Vânzarea-cumpărarea nu este nici contract solemn, și nici contract real (nefiind necesară predarea bunului pentru încheierea contractului).

Există însă și excepții: astfel, în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară (art. 1676 C. civ.), iar art. 877 C. civ. dispune că „Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, modifică și sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.” Prin imobil în sensul cărții funciare se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrative teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic (art. 876 alin. (3) C. civ.).

Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se află în coproprietatea pe cote-părți ori în devălmășie.

De asemenea, în cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective (art. 1675 C. civ.).

Forma autentică nu este cerută ca o condiție *ad validitatem* pentru vânzările autoturismelor. Cu privire la acestea, radierea și înmatricularea se face în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 78/2000 (cu modificările aduse prin O.G. nr. 35/2005 și Legea nr. 289/2009) privind omologarea, eliberarea cărții de identitate și certificarea autenticității vehiculelor rutiere în vederea comercializării, înmatriculării sau înregistrării acestora în România, pe baza contractului-tip de vânzare-cumpărare încheiat la organele de poliție, și nu la notarul public.

5. **contract translativ de proprietate**. Efectul translativ de proprietate se produce din momentul realizării acordului de voință (*solo consensus*).

Art. 1674 C. civ. prevede în acest sens: „cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută, de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

Textul constituie o aplicație particulară a dispoziției cu caracter general cuprinsă în art. 1273 alin. (1) C. civ., care dispune că: „**Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor bunuri de gen**”.

Fructele bunului sau dreptului transmis se cuvin dobânditorului de la data transferului proprietății bunului ori, după caz, a cesiunii dreptului, afară de cazul în care prin lege sau prin voința părților se dispune altfel.

Dispozițiile în materie de carte funciară, precum și dispozițiile speciale referitoare la transferul anumitor categorii de bunuri mobile rămân aplicabile.

În lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu este predat, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare, chiar dacă proprietatea a fost transferată dobânditorului. În cazul pierii fortuite a bunului, debitorul obligației de

predare, pierde dreptul la contraprestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie (art. 1274 alin. (1) C. civ.).

Cu toate acestea, creditorul pus în întârziere preia riscul pieririi fortuite a bunului. El nu se poate libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de predare ar fi fost executată la timp.¹

Dacă cineva a transmis succesiv către mai multe persoane proprietatea unui bun mobil, cel care a dobândit cu bună-credință posesia efectivă a bunului este titular al dreptului, chiar dacă titlul său are dată ulterioară.

Este de bună-credință dobânditorul care, la data intrării în posesie, nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască obligația asumată anterior de înstrăinător.

Dacă niciunul dintre dobânditori nu a obținut posesia efectivă a bunului mobil, va fi preferat cel al cărui titlu are dată certă anterioară (art. 1275 C. civ.).

Prin excepție, transferul imediat al dreptului de proprietate și al riscurilor nu operează în următoarele situații:

a) Când obiectul contractului este un drept real asupra unui imobil tabular.

Art. 885 C. civ. prevede că: „Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.”²

b) Când vânzătorul nu este proprietarul bunului în momentul încheierii contractului, ci vinde bunul altuia (art. 1683 C. civ.).

c) Când obiectul contractului nu este un bun individual determinat, ci un bun de gen, care trebuie individualizat ulterior.

În cazul bunurilor de gen, transferul dreptului de proprietate și a riscurilor pieririi fortuite a bunului se produce în momentul individualizării lor.

„Atunci când vânzarea are ca obiect bunuri de gen, inclusiv dintr-un gen limitat, proprietatea se transferă cumpărătorului la data individualizării acestora prin predare, numărare, cântărire, măsurare ori prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului”, prevede art. 1678 C. civ.

¹ Dispozițiile art. 1274 din Codul civil privitoare la transferul riscurilor în contractele translativ de proprietate se aplică numai contractelor încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod civil.

² Dispozițiile art. 557 alin. (4) art. 565, art. 885 alin. (1) și art. 886 din Codul civil se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Până la data prevăzută la alin. (1), înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți (art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil).

În cazul obligațiilor alternative, proprietatea și riscurile se transferă în momentul în care cumpărătorul face alegerea bunului.

Soluția problemei în cazul obligațiilor facultative este aceeași ca și în cazul obligațiilor cu obiect unic, cu distincțiile pe care le-am făcut mai sus, după cum acest obiect este un bun individual determinat sau un bun de gen.

d) În cazul vânzării bunurilor viitoare.

Lucrul care se vinde trebuie să existe în momentul încheierii contractului.

Bunul viitor, cum ar fi o recoltă viitoare, poate fi vândut, dar transferul dreptului de proprietate și al riscurilor va avea loc, după caz, din momentul creării sale (dacă este vorba despre un bun individual determinat) sau după apariția sau crearea lor, urmată de individualizare, în cazul bunurilor de gen viitoare.

e) Dacă părțile au amânat printr-o clauză specială transferul dreptului de proprietate pentru un moment ulterior încheierii contractului.

Momentul ulterior al transferului dreptului de proprietate, care nu trebuie confundat cu momentul ulterior al predării bunului după încheierea contractului, poate fi determinat printr-un termen suspensiv sau printr-o condiție suspensivă care amână transferul dreptului de proprietate până la realizarea ei.

Vânzătorul va rămâne proprietar până la realizarea condiției, care va produce efecte retroactive.

Nu mai puțin, în cazul pieririi fortuite a lucrului, *pendente conditione*, riscul este suportat de proprietarul sub condiție rezolutorie, adică de vânzător;

Art. 1684 prevede în sensul celor de mai sus că „stipulația prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului este valabilă, chiar dacă bunul a fost predat. Această stipulație nu poate fi însă opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, după natura bunului”.

f) În cazul cumpărării mărfurilor într-o unitate cu autoservire.

În acest caz, vânzătorul face publică oferta de vânzare prin expunerea mărfurilor în acest scop, iar acceptarea cumpărătorului are loc în momentul în care el a preluat marfa și a pus-o în coș.

Contractul ar trebui să fie încheiat în acest moment și nu în momentul plății.

Totuși, atât în literatura juridică, cât și în practica judiciară, în ipoteza în care vânzarea se face pe preț fix, ca în cazul magazinului cu autoservire, contractul se consideră încheiat și deci cumpărătorul devine proprietarul mărfii, doar din momentul în care a achitat prețul ei la casă.

În cazul în care cel care a luat bunul pleacă fără să plătească, el săvârșește infracțiunea de furt, și nu doar o neexecutare de plată a prețului unui contract de vânzare-cumpărare deja încheiat.

g) În cazul vânzării cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Art. 1755 prevede că: „Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, riscul bunului este însă în sarcina cumpărătorului de la momentul predării acestuia.”

CAPITOLUL II

CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să îndeplinească condițiile esențiale generale de validitate ale contractelor prevăzute de art. 1179 alin. (1) C. civ., și anume:

1. *consimțământul părților;*
2. *capacitatea de a contracta;*
3. *un obiect determinat și licit;*
4. *o cauză licită și morală.*

În măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile.

Secțiunea I

Consimțământul părților

§ 1. CONSIMȚĂMÂNTUL

Contractul se încheie prin negocierea lui de către părți sau prin acceptarea fără rezerve a unei oferte de a contracta (art. 1182 alin. (1) C. civ.).

Este suficient ca părțile să se pună de acord asupra elementelor esențiale ale contractului, chiar dacă lasă unele elemente secundare spre a fi convenite ulterior ori încredințează determinarea acestora unei alte persoane.

Dacă părțile nu ajung la un acord asupra elementelor secundare ori persoana căreia i-a fost încredințată determinarea lor nu ia o decizie, instanța va dispune, la cererea oricăreia dintre părți, completarea contractului, ținând seama, după împrejurări, de natura acestuia și de intenția părților.

Atunci când, în timpul negocierilor, o parte insistă să se ajungă la un acord asupra unui anumit element sau asupra unei anumite forme, contractul nu se încheie până nu se ajunge la un acord cu privire la acestea.

Contractul este deci „acordul de voință între două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica, sau a stinge între ele un raport juridic”.

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie, ca orice alt contract, prin acordul de voință al părților.

Principiul libertății contractuale și al autonomiei de voință al părților este expresia libertății individului de a încheia sau nu un contract în funcție de nevoile și interesele sale.

De aceea, în principiu, încheierea oricărui contract este liberă. Libertatea contractuală este totuși mărginită de normele ordinii publice și de regulile moralei concretizate în anumite restricții legale sau convenționale ale libertății de a vinde sau cumpăra, care privesc capacitatea persoanei sau obiectul contractului.

Libertatea dreptului de dispoziție al proprietarului în limitele legii este înscrisă în Constituția României care stabilește în art. 41 alin. 1 că „*Dreptul de proprietate precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege*”.

Modul de formare a acordului de voință, deci al încheierii contractului de vânzare-cumpărare, este cel al încheierii în general a contractelor civile. Consimțământul trebuie să existe. Oferta și acceptarea trebuie emise în forma cerută de lege pentru încheierea valabilă a contractului (art. 1187 C. civ.)

Consimțământul părților trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză (art. 1204 C. civ.).

Este anulabil contractul încheiat de o persoană, care la momentul încheierii acestuia, se afla, fie și numai vremelnic, într-o stare care o punea în neputință de a-și da seama de urmările faptei sale.

Contractul încheiat de o persoană pusă ulterior sub interdicție poate fi anulat dacă, la momentul când actul a fost făcut, cauzele punerii sub interdicție existau și erau îndeobște cunoscute (art. 1205 C. civ.).¹

Consimțământul fiecărei părți trebuie să fie neviciat. Consimțământul este viciat când este dat din eroare, surprins prin dol sau smuls prin violență. De asemenea, consimțământul este viciat în caz de leziune.

Partea care, la momentul încheierii contractului, se află într-o eroare esențială poate cere anularea acestuia, dacă cealaltă parte știa sau, după caz, trebuia să știe că faptul asupra căruia a purtat eroarea era esențial pentru încheierea contractului.²

¹ „Consimțământul este unul dintre elementele esențiale ale oricărui act juridic și exprimă voința persoanei la încheierea actului. Lipsa cu desăvârșire a consimțământului face ca actul astfel încheiat să fie sancționat cu nulitate absolută. Lipsa discernământului în exprimarea voinței relevă însă nu inexistența consimțământului, ci un simplu viciu al acesteia, deoarece, în acest caz consimțământul există. Ne aflăm deci în fața unui viciu de consimțământ, care nu atrage decât nulitatea relativă a actului, sancțiunea nulității fiind edictată, de data aceasta, în vederea protejării persoanei interesate. Soluția se impune cu atât mai mult, deoarece actele juridice încheiate personal, chiar de cei puși sub interdicție pentru cauză de alienație sau debilitate mintală, deci pentru lipsă de discernământ, nu sunt sancționate cu nulitatea absolută, ci cu nulitate relativă, de protecție.” T.S., S. civ., dec. nr. 1998/1989, „Dreptul” nr. 7/1990, p. 66.

„Lipsa discernământului, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, constituie un caz de nulitate relativă – iar nu de nulitate absolută – deoarece în exprimarea voinței nu se relevă inexistența consimțământului, ci un viciu al acesteia. Ca urmare, acțiunea – în speță a vânzătorului – este prescriptibilă în termenul de 3 ani. Terțul, față de contractul de vânzare-cumpărare, nu are calitatea procesuală prin invocarea dreptului la acțiune oblică, în lipsa unei creanțe certe, lichide și exigibile, care să-i confere calitatea de creditor al părții care cere anularea contractului de vânzare-cumpărare.” Î.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3255 din 21 aprilie 2005, Î.C.C.J., Jurisprudența Secției civile pe anul 2005, nr. 142, p. 345.

² „Eroarea constituie o cauză de nulitate atunci când privește substanța obiectului, adică acele calități ale obiectului convenției pe care părțile contractante le-au avut în vedere și care au servit drept motiv determinant pentru formarea acordului de voință, în sensul că, în lipsa lor, nu ar fi contractat. Prin urmare, dacă părțile au avut în vedere asemenea calități ale obiectului comunicându-și-le cu prilejul încheierii convenției și căzând de acord asupra lor, constatarea ulterioară a lipsei lor va fi de natură a îndreptăți partea aflată în eroare să solicite

Eroarea este esențială:

1. când poartă asupra naturii sau obiectului contractului;
2. când poartă asupra identității obiectului prestației sau asupra unei calități a acestuia ori asupra unei alte împrejurări considerate esențiale de către părți în absența căreia contractul nu s-ar fi încheiat;
3. când poartă asupra identității persoanei sau asupra unei calități a acesteia în absența căreia contractul nu s-ar fi încheiat.

Eroarea de drept este esențială atunci când privește o normă juridică determinantă, potrivit voinței părților, pentru încheierea contractului.

Eroarea care privește doar simplele motive ale contractului nu este esențială, cu excepția cazului în care prin voința părților asemenea motive au fost considerate hotărâtoare.

Partea care este victima unei erori nu se poate prevala de aceasta, contrar exigențelor buneii-credințe (art. 1212 C. civ.).

Dacă o parte este îndreptățită să invoce anulabilitatea contractului pentru eroare, dar cealaltă parte declară că dorește să execute ori execută contractul așa cum acesta fusese înțeles de partea îndreptățită să invoce anulabilitatea, contractul se consideră că a fost încheiat așa cum l-a înțeles această din urmă parte.

În acest caz, după ce a fost informată asupra felului în care partea îndreptățită să invoce anulabilitatea a înțeles contractul și înainte ca aceasta să fi obținut anularea, cealaltă parte trebuie, în termen de cel mult 3 luni de la data când a fost notificată ori de la data când i s-a comunicat cererea de chemare în judecată, să declare că este de acord cu executarea sau să execute fără întârziere contractul, astfel cum a fost înțeles de partea aflată în eroare.

Dacă declarația a fost făcută și comunicată părții aflate în eroare în termenul de mai sus, sau contractul a fost executat, dreptul de a obține anularea este stins și notificarea este considerată lipsită de efecte.

Consimțământul este viciat prin dol atunci când partea s-a aflat într-o eroare provocată de manoperele frauduloase ale celeilalte părți ori când aceasta din urmă a omis, în mod fraudulos, să-l informeze pe contractant asupra unor împrejurări pe care se cuvenea să i le dezvăluie.¹

Partea al cărei consimțământ a fost viciat prin dol poate cere anularea contractului, chiar dacă eroarea în care s-a aflat nu a fost esențială.

Contractul este anulabil și atunci când dolul provine de la reprezentantul, prepusul ori gerantul afacerilor celeilalte părți. Dolul nu se presupune (art. 1214 C. civ.).²

anularea convenției și restabilirea situației anterioare. În cazul când s-a stipulat drept element esențial existența unei atare calități a obiectului contractului, acest element trebuie interpretat în semnificația sa tehnico-științifică (în speță urma să se stabilească ce trebuie să se înțeleagă prin „placă întregă de bronz” la o pianină, de existența căreia fusese condiționată încheierea contractului).” T.S., col. civ., dec. nr. 1/1967, RRD nr. 5/1967, p. 167.

¹ Anulabilitatea actului nu este înlăturată de simpla declarație a celui lipsit de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă că este capabil să contracteze. Dacă însă a folosit manopere dolosive, instanța, la cererea părții induse în eroare, poate menține contractul atunci când apreciază că aceasta ar constitui o sancțiune civilă adecvată.

² „Actul fraudulos de înstrăinare, săvârșit în scopul sustragerii bunului de la confiscare este anulabil chiar dacă a fost făcut înainte de începerea urmăririi penale, dar după săvârșirea faptei care a dus la condamnarea făptuitorului și la obligarea lui la plata de despăgubiri civile. În cazul actului cu titlu oneros, pentru anularea lui, pe lângă fraudă înstrăinătorului, mai este necesară și participarea terțului dobânditor la fraudă. Este de principiu că actul săvârșit în vederea realizării unei fraude nu poate produce efectul urmărit prin el. De aceea, un asemenea act trebuie invalidat prin anularea lui.

Poate cere anularea contractului partea care a contractat sub imperiul unei temeri justificate induse, fără drept, de cealaltă parte sau de un terț.

Există violență când temerea insuflată este de așa natură încât partea amenințată putea să creadă, după împrejurări, că, în lipsa consimțământului său, viața, persoana, onoarea sau bunurile sale ar fi expuse unui pericol grav și iminent.¹

Violența poate atrage anularea contractului și atunci când este îndreptată împotriva unei persoane apropiate, precum soțul, soția, ascendenții ori descendenții părții al cărei consimțământ a fost viciat.

În toate cazurile, existența violenței se apreciază ținând seama de vârsta, starea socială, sănătatea și caracterul celui asupra căruia s-a exercitat violența, precum și de orice altă împrejurare ce a putut influența starea acestuia la momentul încheierii contractului.

Constituie violență și temerea insuflată de exercițiul unui drept sau de amenințarea cu exercițiul unui drept făcută cu scopul de a obține avantaje injuste.**Contractul încheiat de o parte aflată în stare de necesitate nu poate fi anulat decât dacă cealaltă parte a profitat de această împrejurare.**

În cazul săvârșirii unei fapte penale, făptuitorul răspunde cu bunurile sale pentru plata despăgubirilor civile cu care se acoperă prejudiciul comis prin infracțiune. Răspunderea penală și civilă a făptuitorului ia naștere în momentul comiterii faptei penale, iar nu la data începerii urmăririi penale sau a pronunțării hotărârii de condamnare, valabilitatea actelor de înstrăinare făcute de făptuitor trebuind să fie examinată deci în raport cu data săvârșirii faptei penale. T.S., decizia de îndrumare 15/1962, „Culegere de decizii de îndrumare ale plenului T.S.”, 1952-1980, p. 28-31.

„Existența dolului poate fi reținută în cazul în care se regăsește elementul intențional, așadar, voința de a induce în eroare partea contractantă, precum și elementul intențional, voința de a induce în eroare partea contractantă, precum și elementul intențional, adică folosirea de mijloace viclene pentru inducerea în eroare.

Tăcerea, prin ea însăși, nu constituie un dol” (*Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția comercială, decizia nr. 4057 din 11 decembrie 2007*), în Dreptul nr. 2/2009, p. 252. Totuși în materia garanției pentru vicii ascunse ale lucrului vândut, ascunderea cu viclenie a viciilor care sunt cunoscute de vânzător, angajează răspunderea acestuia pentru dol prin reticență.

¹ Violența, ca viciu de consimțământ, poate fi nu numai fizică, ci și morală, prin amenințarea, nelegitimă, cu un rău, sub imperiul căreia o persoană și-a dat consimțământul la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Violența constituie un viciu de consimțământ chiar dacă este exercitată de o altă persoană decât aceea în folosul căreia s-a făcut contractul. În cazul în care hotărârea de a încheia un act juridic este luată sub imperiul unei constrângeri, consimțământul nu poate fi considerat conștient și liber, nefiind valabil și, ca urmare, nu poate să producă efecte juridice. Codul civil prevede că consimțământul nu este valabil, printre altele, atunci când este smuls prin violență. Violența constă în faptul de a insufla unei persoane, prin amenințarea cu un rău, o temere sub imperiul căreia ea își dă consimțământul la încheierea actului juridic. Victima violenței este conștientă că nu ar trebui să încheie actul juridic, dar preferă să o facă pentru a nu i se pricinui un rău. Temerea, adică starea psihologică insuflată autorului actului de constrângere exercitată asupra sa, trebuie să prezinte o anumită gravitate pentru a vicia consimțământul. De asemenea, violența trebuie să fi determinat consimțământul și să fie nelegitimă. Între temerea inspirată prin violență și actul de violență trebuie să existe o strânsă legătură, în sensul că, fără presiunea psihică exercitată asupra sa, partea în cauză nu ar fi consimțit la încheierea actului. Aprecierea trebuie făcută în concret, în raport cu persoana victimei și cu împrejurările în care s-a încheiat actul juridic. În raport cu aceste principii, urmează a se constata, în speță, față de probele depuse la dosar, că cele două instanțe au fost îndreptățite să rețină că B.F., autorul reclamantei, cu voința slăbită de boală și bătrânețe, sub imperiul constrângerii morale exercitate asupra sa de către cele două părți, a încheiat cu acestea un contract de vânzare-cumpărare. În speță, rezultă în mod evident că toate mijloacele de care s-au folosit părțile și anume tănuirea diagnosticului, izolarea totală a bolnavului, neinternarea lui în spital în vederea aplicării unui tratament de specialitate, supravegherea și aplicarea tratamentului de un cadru medical cu pregătire medie, încheierea actului în momentul în care boala și bătrânețea își pusese deja amprenta asupra voinței vânzătorului, au fost de natură a vicia consimțământul acestuia, prin constrângerea morală, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.” C.S.J., S. civilă, Decizia nr. 200/1993, Buletinul Jurisprudenței, 1993, p. 32-37.

Consimțământul unei părți în contractul de vânzare-cumpărare, poate fi viciat prin leziune.

Există leziune atunci când una dintre părți, profitând de starea de nevoie, de lipsa de experiență ori de lipsa de cunoștințe a celeilalte părți, stipulează în favoarea sa ori a unei alte persoane o prestație de o valoare considerabil mai mare, la data încheierii contractului, decât valoarea propriei prestații (art. 1221 alin. (1) C. civ.).

Existența leziunii se apreciază și în funcție de natura și scopul contractului.¹

Leziunea poate exista și atunci când minorul își asumă o obligație excesivă prin raportare la starea sa patrimonială, la avantajele pe care le obține din contract ori la ansamblul circumstanțelor.

Partea al cărei consimțământ a fost viciat prin leziune poate cere, la alegerea sa, anularea contractului sau reducerea obligațiilor sale cu valoarea daunelor-interese la care ar fi îndreptățită.

Cu excepția cazului minorului, acțiunea în anulare este admisibilă numai dacă leziunea depășește jumătate din valoarea pe care o avea, la momentul încheierii contractului, prestația promisă sau executată de partea lezată. Disproporția trebuie să subziste până la data cererii de anulare.

În toate cazurile, instanța poate să mențină contractul dacă cealaltă parte oferă, în mod echitabil, o reducere a propriei creanțe sau, după caz, o majorare a propriei obligații.

Dreptul la acțiunea în anularea sau reducerea obligațiilor pentru leziune se prescrie în termen de un an de la data încheierii contractului.

Anulabilitatea contractului nu poate să fie opusă pe cale de excepție când dreptul la acțiune este prescrist.

Nu pot fi atacate pentru leziune contractele aleatorii tranzacția, precum și alte contracte anume prevăzute de lege (art. 1224 C. civ.).

§ 2. PROMISIUNEA UNILATERALĂ DE VÂNZARE SAU PROMISIUNEA UNILATERALĂ DE CUMPĂRARE

Promisiunea de vânzare este un contract care constă în promisiunea proprietarului bunului de a-l vinde unui eventual cumpărător, care își rezervă facultatea de a-și manifesta ulterior, de regulă înăuntrul unui termen, consimțământul de a-l cumpăra.

Promisiunea de vânzare este un contract unilateral care creează obligații numai pentru una dintre părți, și anume pentru *promitent*.

Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea (art. 1279 C. civ.).

În caz de neexecutare a promisiunii beneficiarul are dreptul la daune-interese.

Dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Aceste prevederi nu sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

¹ Sache Neculaescu, *Leziunea viciu de consimțământ sau dezechilibru contractual*, în „Revista română de drept privat” nr. 3/2010, p. 57-76.

Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta.

Dacă în schimbul dreptului de opțiune (de a cumpăra sau nu) care i se creează, beneficiarul promisiunii se obligă la plata unui preț, promisiunea unilaterală de vânzare va deveni un contract sinalagmatic, dar nu se va transforma într-o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare.

În lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit.

Promitentul este ținut la executarea obligației în termenul stipulat în antecontract.

Promisiunea unilaterală poate fi asumată și de cumpărător care poate face o promisiune unilaterală de cumpărare.

În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă mai înainte ca promisiunea lor să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă.

Promitentul achizitor al imobilului înscris în cartea funciară, va putea cere, în temeiul înscrisului original al promisiunii de a contracta încheiată cu cel înscris în cartea funciară, înscrierea ipotecii legale asupra imobilului, pentru restituirea sumei plătite în contul acesteia. În acest caz, privilegiul se înscrie în termenul și condițiile prevăzute de Codul civil pentru notarea promisiunii de a contracta și se radiază, din oficiu, dacă imobilul este dobândit de către promitentul achizitor ori de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile debitorului.

Când una dintre părțile unei promisiuni unilaterale de vânzare sau de cumpărare, după caz, refuză din motive care îi sunt imputabile să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

Dovada promisiunii unilaterale de vânzare sau respectiv, de cumpărare, se face în condițiile generale de probă, chiar dacă obiectul ei ar fi încheierea unui contract de vânzare-cumpărare solemn.

§ 3. PROMISIUNEA BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este antecontractul în care ambele părți se obligă să încheie în viitor, pe un preț stabilit, contractul de vânzare-cumpărare.

În cadrul antecontractului, părțile se înțeleg atât asupra lucrului, cât și asupra prețului, dar își asumă obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în viitor.¹

¹ „Pentru ca o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare a unui imobil să-și producă efectele juridice specifice este necesar ca prețul să fie stabilit în bani, determinat ori, cel puțin, determinabil, precum și serios. Or, în speță, nu este indicat prețul în niciun mod, ci în actul încheiat de părți se menționează doar cuantumul acontului plătit vânzătorului de către cumpărător. Pe cale de consecință, actul în litigiu, denumit de părți „chitanță”, încheiat la 23 martie 1991, nu poate fi legal considerat drept un antecontract (o promisiune) de vânzare-cumpărare imobiliară, care să aibă efectele specifice prevăzute în legislația civilă română.” T. Jud. Sibiu, decizia civilă nr. 504 din 14.05.1992, „Dreptul” nr. 1 din 1993, p. 71.

Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite (art. 1669 alin. (1) C. civ.).¹

„Dacă la data când s-a întocmit antecontractul, prețul a fost plătit integral, conform convenției, iar cumpărătorul a intrat în posesia imobilului fără ca părțile să se prezinte la notariat pentru autentificarea actului, vânzătorul nu este îndreptățit să solicite plata unei diferențe de preț pe motiv că elementele de apreciere a prețului s-au schimbat, fiind altele decât acelea avute în vedere la întocmirea înscrisului. În speță, prima instanță admitând acțiunea a constatat că între reclamant, în calitate de cumpărător și pârât, în calitate de vânzător a intervenit un atare antecontract, și a dispus ca hotărârea pronunțată să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. În recursul declarat de pârât s-a susținut că acțiunea reclamantului nu trebuia să fie admisă, precum și că sentința consfințește o inechitate flagrantă referitoare la prețul plătit. Soluția pronunțată a fost însă menținută cu motivarea că înțelegerea intervenită între părți reprezintă voința lor, iar faptul că prețul actual este diferit de cel achitat la data când a fost întocmit înscrisul, nu are nicio relevanță, deoarece și valoarea monedei la vremea respectivă era alta.” T.M.B., secția. a III-a civ., decizia nr. 415/1991, Culegere de practică judiciară civilă pe anul 1991, p. 73.

„Determinarea prețului într-o vânzare este deci un element esențial al contractului, el trebuie să fie determinat de părți și să rezulte din cuprinsul actului respectiv. De aceea, vânzarea nu este perfectă decât după ce prețul a fost determinat, astfel că, în lipsă de preț, nu există vânzare. În speță, înscrisul depus, denumit „chitanță”, nu conține prețul vânzării, ci numai suma ce s-a plătit ca parte din preț, element cu privire la cuantumul căruia însă nu s-a precizat nimic în actul enunțat. Așa fiind, constatând că acest înscris imperfect nu poate ține loc de promisiune de vânzare și pentru că el nu cuprinde nici modalitățile de plată a prețului și nici nu s-a dovedit că s-a respectat eventuala modalitate de plată a acestuia (care n-a fost determinat de părți, astfel cum s-a precizat), instanțele au stabilit că acțiunea nu este întemeiată.” T.S., s. civ., dec. nr. 86/1986, R.R.D. nr. 11/1986, p. 58.

„Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Dacă promitentul-vânzător nu își respectă obligația de a încheia contractul, beneficiarul cumpărător nu poate cere predarea bunului, întrucât nu a devenit proprietar, iar vânzarea încheiată cu o altă persoană este – sub rezerva fraudei – valabilă. Beneficiarul cumpărător nu poate cere decât daune-interese”, în „Revista română de jurisprudență” nr. 2/2009, p. 164. (Judecătoria Sector 5, București, sentința civilă nr. 451 din 25 ianuarie 2007, trimisă de Judecător Roxana Râșnoveanu)

„Antecontractul, ca act juridic, constituie o convenție aparte diferită de viitorul act de înstrăinare. El nu are valoarea unui act de vânzare-cumpărare, ci generează doar obligația pentru părți de a îndeplini toate operațiunile legate de încheierea contractului, cum ar fi participarea la autentificare etc. Nu este însă mai puțin adevărat că un atare act juridic, pentru a putea duce la încheierea contractului, trebuie să îndeplinească și el condițiile de validitate necesare oricărui contract.

În cazul în care actul definitiv de înstrăinare nu se încheie, trebuie să aibă loc restabilirea situației anterioare. Aceasta are în vedere, în special, restituirea prețului, întrucât nerestituirea lui ar duce la îmbogățirea părții care l-a încasat. De aceea, instanța judecătorească, atunci când este investită cu o atare cerere, va dispune restituirea prețului, chiar și în cazul în care suma s-ar afla depusă la CEC.” T.S., s. civ., decizia nr. 95/1973, în Repertoriu, 1969-1975, p. 133.

„Înstrăinarea sau grevearea unui teren sau construcție care fac parte din bunurile comune, nu se pot efectua decât cu consimțământul expres al fiecărui soț.

Textul se referă însă la înstrăinarea imobilelor, deci la acte prin care se transmite dreptul de proprietate, iar nu la încheierea antecontractelor (promisiuni de vânzare), care nu au ca efect translativ de proprietate, ci creează doar obligație personală pentru părțile contractante, în sensul de a întreprinde, în viitor, tot ceea ce este necesar pentru a realiza actul legal de transmitere a dreptului de proprietate. C.S.J., s. civ. dec 1992/1993, Jurisprudență și doctrina română, vol. II, p. 140.

¹ „Între părți a intervenit o convenție privind vânzarea-cumpărarea unei construcții, în baza căreia cumpărătorii au intrat în posesia bunului, iar vânzătorul a primit un avans, urmând ca diferența de preț să fie achitată odată cu încheierea actului autentic de vânzare-cumpărare.

Convenția amintită constituie o promisiune de vânzare-cumpărare, părțile contractante având obligația să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare, iar neîndeplinirea obligației de către o parte, îndreptățește pe cealaltă care și-a executat obligațiile asumate să solicite, în temeiul art. 1021 C. civ., fie executarea obligației, fie

Dreptul la acțiune se prescrie în termen 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.¹

desființarea convenției, cu daune-interese. Desființarea convenției atrage după sine restabilirea situației anterioare, părțile restituindu-și reciproc prestațiile executate, în sensul că vânzătorii primesc posesia bunului, iar cumpărătorii prețul.

Din cele de mai sus trebuie că, atât timp cât convenția este în ființă, temeiul prestațiilor executate de părți subsistă și nu se poate pretinde de către una dintre ele restituirea prestației sale, fără a se desființa convenția și fără ca, la rândul-i, să restituie prestația primită de la cealaltă parte.

Așa fiind, instanța, învestită cu acțiunea cumpărătorilor având ca obiect restituirea avansului, trebuia să le dea îndrumări asupra cadrului în care pretențiile lor pot fi justificate, stabilind obiectul exact al acțiunii în funcții de care să se soluționeze litigiul.”

„Constatând că ambele părți semnatare ale unui antecontract de vânzare-cumpărare imobiliară sunt în culpa de a nu fi făcut diligențele necesare pentru transformarea lui într-un contract perfectat în condițiile legii, instanța poate să pronunțe rezoluțiunea antecontractului la cererea uneia dintre părți.” T.J. Constanța, dec. nr. 18/1980, RRD nr. 7/1980, p. 50.

„Inserarea în convenția încheiată de părți a unei clauze de decizie constituie o derogare de la principiul irevocabilității actului juridic civil, iar dacă acea clauză este expresă, clară și categorică își va produce toate consecințele.” în Revista română de jurisprudență nr. 2/2009, p. 264. (Curtea de Apel Cluj, Secția comercială, de contencios administrativ și fiscal, decizia civilă nr. 785 din 5 aprilie 2007, trimisă de Judecător Lucia Brehar).

¹ „Acțiunea în constatarea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare autentic este o acțiune reală imobiliară, prin ea nevalorificându-se un drept de creanță, ci solicitându-se instanței să dispună transferarea dreptului de proprietate din patrimoniul părâtului în patrimoniul reclamanților.” T.M.B., s.a III-a civ., decizia nr. 150 din 18.02.1994, „Dreptul” nr. 5 din 1995, p. 51 și 52.

„Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare, fiind un contract ca oricare altul, i se aplică principiul forței obligatorii care guvernează această materie. Aceasta nu înseamnă că părțile nu pot, prin voința lor, să adopte o clauză de decizie, clară și neechivocă; în caz contrar, clauza are rol confirmator, în sensul că, în caz de nerealizare a vânzării datorită culpei uneia dintre părți, cealaltă parte are alegerea între a cere executarea silită, sau a pune în funcțiune clauza de arvună.” Î.C.C.J., Jurisprudența secției civile pe anul 2007, nr. 48, p. 190.

„Antecontractul de vânzare-cumpărare a unui imobil este o promisiune bilaterală de a contracta; în caz de neexecutare a obligației asumate, răspunderea este contractuală, iar executarea silită în natură, a obligației de a face, se asigură prin acțiunea personală având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act de vânzare-cumpărare, supusă termenului de prescripție de drept comun.

Termenul prescripției curge din momentul încheierii contractului, însă atunci când promitentul cumpărător a preluat imobilul, deținerea lui, cu acordul promitentului-vânzător, echivalează cu recunoașterea dreptului acestuia. Prescripția dreptului la acțiune începe să curgă în momentul în care promitentul-vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător.” Î.C.C.J., Jurisprudența secției civile pe anul 2005, nr. 137, p. 339.

„În conformitate cu art. 5 alin. (2) din Titlul X al Legii nr. 247/2005 în situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract. Cum una dintre părți și-a îndeplinit integral obligațiile asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, în mod legal instanța sesizată, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 247/2005, a pronunțat o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.” Î.C.C.J., Jurisprudența secției civile și de proprietate intelectuală pe anul 2007, nr. 46, p. 178.

„Dacă la data când s-a întocmit antecontractul, prețul a fost plătit integral, conform convenției, iar cumpărătorul a intrat în posesia imobilului fără ca părțile să se prezinte la notariat pentru autentificarea actului, vânzătorul nu este îndreptățit să solicite plata unei diferențe de preț pe motiv că elementele de apreciere a prețului s-au schimbat, fiind altele decât acelea avute în vedere la întocmirea înscrisului.

În speță, prima instanță admitând acțiunea a constatat că între reclamant, în calitate de cumpărător și părât, în calitate de vânzător a intervenit un atare antecontract și a dispus ca hotărârea pronunțată să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

În recursul declarat de părât s-a susținut că acțiunea reclamantului nu trebuia să fie admisă, precum și că sentința consfințește o inechitate flagrantă referitoare la prețul plătit. Soluția pronunțată a fost însă menținută cu

Aceste dispoziții se aplică în mod corespunzător și în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau, după caz, de cumpărare.

În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă.

În lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit.

§ 4. PACTUL DE OPȚIUNE PRIVIND CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Atunci când părțile convin ca una dintre ele să rămână legată de propria declarație de voință, iar cealaltă să o poată accepta sau refuza, acea declarație se consideră o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute la art. 1191 C.civ.¹

Dacă părțile nu au convenit un termen pentru acceptare, acesta poate fi stabilit de instanță prin ordonanță președințială, cu citarea părților.

Pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să-l încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii.²

motivarea că înțelegerea intervenită între părți reprezintă voința lor, iar faptul că prețul actual este diferit de cel achitat la data când a fost întocmit înscrisul, nu are nicio relevanță deoarece și valoarea monedei la vremea respectivă era alta.” T.M.B., s.a III-a civ., decizia nr. 415/1991, Culegere de practică judiciară civilă pe anul 1991 nr. din 1992, p. 73.

¹ Art. 1191 C. civ. prevede că: „Oferta este irevocabilă de îndată ce autorul ei se obligă să o mențină un anumit termen. Oferta este, de asemenea, irevocabilă atunci când poate fi considerată astfel în temeiul acordului părților, al practicilor stabilite între acestea, al negocierilor, al conținutului ofertei ori al uzanțelor.

Declarația de revocare a unei oferte irevocabile nu produce nici un efect.”

² „Pactul de preferință este o promisiune unilaterală de vânzare. El nu are drept consecință transmiterea dreptului de proprietate, iar nerespectarea lui din partea promitentului dă naștere obligației de dezdăunare față de cel prejudiciat. Pe de altă parte, pactul de preferință, neconferind un drept real, nu este opozabil terților și nu conferă părții lezate dreptul de a intenta acțiunea în revendicare sau în anularea vânzării, făcută cu nesocotirea acestei promisiuni, afară de cazul când se dovedește că vânzarea s-a făcut prin fraudă sau prin complicitate fraudă din partea terțului achizitor.” T.S., col. civ., decizia 1732/1952, în Repertoriu, 1952/1969, p. 224.

„Din înscrisul sub semnătură privată intitulat «chitanță» rezultă că între proprietarul locuinței și pârât a intervenit o promisiune de vânzare-cumpărare, părțile intrând în folosința imobilului respective pe baza acestei convenții.

Necontestat, o asemenea convenție nu are efectul transmiterii dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător, ci dă naștere unor drepturi și obligații corelative între părțile contractante cu privire la perfectarea vânzării-cumpărării, prin încheierea actului în formă autentică.

Atât timp cât actul de vânzare-cumpărare nu a fost perfectat, vânzătorul păstrează dreptul de proprietate asupra bunului, iar cumpărătorul are un drept de creanță decurgând din plata prețului și, eventual, din executarea unor îmbunătățiri aduse locuinței.

Acest drept poate fi valorificat de cumpărător împotriva vânzătorului în cazul în care convenția nu s-ar finaliza prin perfectarea vânzării, ci s-ar dispune rezoluțiunea acesteia și restabilirea situației anterioare. Până la această dată, patrimoniul cumpărătorului cuprinde, ca element activ, dreptul de creanță menționat, iar, în caz de codevălmășie sau coproprietate, acest drept poate forma obiectul partajului.

Întrucât textul menționat nu exclude posibilitatea de a se atribui unuia dintre copărtași, în întregul ei, o creanță, ca și orice alt drept, creanța izvorâtă din convenția intervenită cu privire la imobil poate fi atribuită în întregime uneia din părți, aceasta fiind îndreptățită s-o valorifice împotriva vânzătorului, dacă, din orice motive,

Contractul se încheie prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact (art. 1278 C. civ.).

Atât pactul de opțiune, cât și declarația de acceptare trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmau să-l încheie.

Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de contracta.

Pactul de opțiune privind contractul de vânzare-cumpărare este antecontractul prin care proprietarul bunului se obligă ca, în cazul în care îl va vinde, să îl vândă celeilalte părți, beneficiarul pactului.

Pactul de opțiune este o varietate a promisiunii de vânzare, care este afectată de o condiție potestativă simplă, în sensul că depinde de voința acceptantului, care l-ar determina să cumpere bunul.

În cazul neexecutării obligației de a încheia contractul, beneficiarul pactului va avea acțiune în daune-interese împotriva promitentului.

În situația în care vânzarea făcută altei persoane a fost realizată în fraudă beneficiarului promisiunii cu complicitatea la fraudă a terțului beneficiar, beneficiarul va avea la îndemână și o acțiune în anularea vânzării.¹

În cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare asupra unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului (art. 1668 alin. (1) C. civ.).

Atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare, dreptul de opțiune se notează în cartea funciară.²

s-ar impune rezoluțiunea convenției, sau să obțină perfectarea vânzării, dobândind dreptul de proprietate asupra imobilului. În speță, întrucât vânzarea-cumpărarea locuinței nu s-a perfectat, în patrimoniul comun al soților nu se poate reține dreptul de proprietate asupra imobilului, ci dreptul de creanță izvorâtă din plata prețului și executarea eventualelor îmbunătățiri. Instanțele, constatând că părțile au dobândit în timpul căsătoriei terenul și construcțiile de pe acesta, au reținut implicit greșit dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv, deși soții îl au doar în folosință, în contul creanței întemeiate pe convenție.” T.S., s.civ., decizia nr. 2420 din 10.11.1988, Revista română de drept nr. 8 din 1989, p. 63 și 64.

¹ „Dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 trebuie aplicate în sensul că, pentru locuințele ce nu se restituie foștilor proprietari deposedați de stat, chiriașul are „opțiunea” cumpărării acelei locuințe, iar nu în sensul că unitatea deținătoare poate opta în a nu vinde locuința.” Î.C.C.J., Jurisprudența secției civile pe anul 2005, nr. 148, p. 372.

„În cazul în care hotărăște anularea unei convenții provizorii de înstrăinare imobiliară, repunând părțile în situația anterioară încheierii ei, instanța trebuie să dispună și restituirea reciprocă și concomitentă a prestațiilor ce acestea au făcut, având în vedere că fiecare dintre prestațiile respective reprezintă cauza celeilalte și că, în unele cazuri, pentru a nu avantaja pe nedrept pe una din părți, se impune chiar condiționarea restituirii prestației sale de restituirea prestațiilor de către cealaltă parte.” T.J. Timiș, s. civ., decizia 991/1970, în Repertoriu, 1969-1975, p. 144.

² Anterior adoptării Noului Cod civil în sistemul cărților funciare, drepturile reale se puteau dobândi numai prin înscrierea lor în cartea funciară, înscrierea având, în principiu, efect constitutiv. Spre deosebire de regiunile în care se aplica sistemul de publicitate al registrelor de transcrieri și înscrieri, în sistemul cărților funciare prin convenție nu se transmitea dreptul real pentru transmitere fiind necesară intabularea dreptului.

În acest sistem, convenția crea între părți doar un drept personal pe baza căruia partea contractantă putea pretinde de la cealaltă satisfacerea obligațiilor asumate, adică darea unui act apt pentru intabularea dreptului.

Din ansamblul prevederilor decretului-lege nr. 115/1938 privind unificarea dispozițiilor referitoare la cărțile funciare pus în aplicare în Transilvania prin Legea nr. 241/1947, rezulta că lipsa înscrierii unor astfel de