

**Gheorghe COMĂNIȚĂ
Ioana-Iulia COMĂNIȚĂ**

**Drept civil
Contracte civile speciale**

**Universul Juridic
București
-2013-**

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

Copyright © 2013, 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 ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA
ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

COMĂNIȚĂ, GHEORGHE

Drept civil : contracte civile speciale / Gheorghe

Comăniță, Ioana-Iulia Comăniță. - București : Universul Juridic, 2013

ISBN 978-973-127-995-4

I. Comăniță, Gheorghe

347.45/.47

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
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%

CAPITOLUL I

CONTRACTUL DE VÂNZARE

Procurarea de bunuri a reprezentat, reprezintă și va fi o necesitate permanentă. Nevoia de a avea în proprietate anumite bunuri, mai ales cele care se pot folosi fără a fi consumate, a făcut ca proprietatea să treacă de la o persoană la alta, mai întâi prin schimb, apoi, după apariția monedei, prin vânzare-cumpărare.

Frecvența acestui contract în viața de zi cu zi, ca și importanța lui, explică de ce el reprezintă o figură centrală și în reglementarea din Codul civil.

Secțiunea I

Trăsăturile esențiale și distinctive ale contractului de vânzare

1. Definiția și caracterele generale ale contractului

1.1. Definiție

Vânzarea-cumpărarea reprezintă una dintre cele mai vechi și mai frecvente operațiuni juridice. Apărut ulterior schimbului, odată cu apariția banilor, contractul de vânzare-cumpărare a cunoscut o frecvență deosebită în toate locurile și în toate perioadele, iar azi relațiile dintre membri societății ar fi de neimaginat în lipsa acestei operațiuni juridice cu ajutorul căreia se satisfac nevoile indivizilor.

În termenii art. 1.650 alin. (1) C. civ., vânzarea-cumpărarea este o convenție 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.

Deși în definirea contractului se insistă pe faptul că se transmite dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei sume de bani, în realitate suntem în prezența unui contract de vânzare-cumpărare și atunci când se transmite un alt drept decât cel de proprietate, ceea ce este evident câtă vreme chiar Codul civil care definește vânzarea în modul arătat, admite că suntem în prezența unei vânzări și în cazul transferării altor drepturi decât cel de proprietate, cum ar fi un alt drept real, un drept de creanță, o succesiune, un drept litigios.

Va trebui, deci, să definim vânzarea-cumpărarea ca fiind acel contract prin care o persoană numită vânzător transmite sau se obligă să transmită dreptul de proprietate asupra unuia sau mai multor bunuri, ori un alt drept, celeilalte părți, numită cumpărător, în schimbul unei sume de bani numită preț.

1.2. Caractere juridice

În mod tradițional se admite că vânzarea-cumpărarea are următoarele caractere: sinalagmatic, consensual, cu titlu oneros, comutativ și translativ de proprietate. Dintre acestea unele sunt esențiale, în sensul că în lipsa lor se schimbă chiar natura contractului, iar altele sunt supletive.

I. Caractere esențiale

a. Caracterul sinalagmatic rezultă din însăși definiția pe care Codul civil o dă și semnifică faptul că, prin contract, ambele părți dobândesc drepturi și își asumă obligații, toate acestea fiind reciproce și interdependente. Ca urmare, în caz de neexecutare se aplică regulile cunoscute pentru contractele sinalagmatice, referitoare la rezoluțiunea contractului, excepția de neexecutare sau suportarea riscului.

b. Un contract cu titlu oneros. Vânzarea-cumpărarea nu comportă niciun fel de intenție liberală ci, dimpotrivă, fiecare parte are în vedere, la încheierea contractului, contraprestația celeilalte părți, ceea ce este specific contractelor cu titlu oneros. Vânzătorul urmărește dobândirea prețului iar cumpărătorul are în vedere dobândirea bunului ce formează obiectul contractului.

c. Contract translativ de proprietate. Efectul imediat al realizării acordului de voințe în cadrul contractului de vânzare-cumpărare îl constituie, în principiu, transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător. O spune în mod expres art. 1.674 C. civ.: „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”. Este o aplicare concretă a regulii mai generale prevăzute de art. 1.273 C. civ. în sensul: „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”. Cumpărătorul devine, deci, în principiu, proprietarul bunului cumpărat din chiar momentul realizării acordului de voințe în forma cerută de lege, ceea ce înseamnă că el va fi cel care suportă riscul unei eventuale pieriri fortuite a bunului potrivit principiului *res perit domino*, dar numai cu condiția ca bunul să fi fost predat, deoarece înainte de predare, riscul îl suportă debitorul obligației de predare, adică vânzătorul (art. 1.274 C. civ.). Aceasta înseamnă că, dacă bunul a pierit fortuit înainte de a fi predat cumpărătorului, riscul respectiv îl suportă totuși vânzătorul deși el nu este proprietarul bunului vândut în acel moment. Ca urmare, el nu va mai avea dreptul să încaseze prețul sau dacă l-a încasat trebuie să-l restituie datorită faptului că nu poate îndeplini obligația de predare a bunului. Cumpărătorul va suporta el riscul numai dacă a fost pus în întârziere cu privire la îndeplinirea obligației de preluare a bunului (art. 1.274 C. civ.).

Transmiterea proprietății în chiar momentul încheierii contractului nu este de esență vânzării, esențială fiind doar finalitatea transferării dreptului de la vânzător la cumpărător, chiar dacă acest fapt s-a întâmplat ulterior. De altfel, pentru a se realiza efectul translativ de proprietate este nevoie să fie îndeplinite anumite condiții, și anume:

- vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului vândut; în cazul vânzării bunului altuia, transferul proprietății se produce la momentul dobândirii bunului de către vânzător sau la momentul ratificării vânzării de către adevăratul proprietar;

- părțile să nu fi convenit amânarea transferului dreptului de la vânzător la cumpărător până la plata prețului sau alt moment. Părțile pot amâna transferul proprietății bunului ce a format obiectul contractului fără ca în acest fel valabilitatea contractului să fie pusă în discuție, deoarece regula potrivit căreia transferul proprietății operează în momentul încheierii contractului nu este de ordine publică. Transferul proprietății poate fi afectat, de exemplu, de o condiție suspensivă, caz în care nici riscurile nu se transmit la

cumpărător, sau poate fi afectat și de un termen suspensiv dacă părțile înserează în contract o clauză în acest sens. În cazul bunurilor ce se vând în magazine cu autoservire, se admite că transferul proprietății are loc numai după ce cumpărătorul a plătit prețul, iar nu în momentul în care a ales și preluat marfa, fiind subînțeleasă clauza în sensul amânării transferului dreptului de proprietate până la momentul arătat¹;

- să fie vorba de bunuri individual determinate, știut fiind că în cazul bunurilor de gen transferul proprietății operează în momentul individualizării acestora;

- obiectul contractului să îl constituie un bun existent în momentul realizării acordului de voințe. În cazul bunurilor care vor exista doar în viitor, vânzarea-cumpărarea este permisă, dar nu se poate pune problema transferului proprietății odată cu încheierea contractului deoarece aceste bunuri nu există în acel moment și, ca urmare, nu poate exista niciun drept de proprietate referitor la acestea. În cazul acestor bunuri transferul proprietății va opera, dacă este vorba de un bun individual determinat, în momentul în care acest bunuri s-au realizat, au fost terminate, finalizate, iar în cazul bunurilor generice din momentul individualizării după regulile cunoscute;

- în cazul imobilelor transmiterea proprietății este supusă necesității îndeplinirii condițiilor de publicitate, actualul Cod civil revenind la efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară. Totuși dispoziția respectivă nu se va aplica decât în viitor, treptat, de la data finalizării lucrărilor de cadastru pe fiecare județ. Ca urmare, în momentul de față, când înscrierea drepturilor tabulare se face doar pentru opozabilitate, transferul proprietății operează de la data încheierii contractului.

II. Caractere supletive

Acestea sunt caractere care sunt specifice contractului de vânzare-cumpărare, fără a fi de esența acestui contract.

a. Caracterul comutativ semnifică faptul că părțile cunosc de la început întinderea drepturilor și obligațiilor ce rezultă din contract, astfel că nu există șanse de pierdere sau de câștig pentru părți, șanse care să depindă de un eveniment aleatoriu. Desigur că fiecare contract comportă o anumită doză de risc, dar aceasta nu schimbă caracterul comutativ al contractului, deoarece obligațiile reciproce ale părților sunt cunoscute și privite ca echivalent, una pentru alta.

Caracterul comutativ nu este însă o trăsătură esențială a contractului analizat fiind posibil ca și vânzarea-cumpărarea să aibă în mod excepțional caracter aleatoriu, ca în cazul vânzării unui drept de uzufruct sau vânzării nudei-proprietăți cu rezerva uzufructului². În acest caz șansele de câștig sau de pierdere ale părților depind de durata uzufructului, durată ce se bazează pe anumite elemente ce nu pot fi cunoscute de la început.

b. Contract consensual. Vânzarea-cumpărarea face parte din categoria contractelor care se încheie în mod valabil prin simplul acord de voință al părților, fără a fi nevoie de alte formalități. Este regula consensualismului care face ca încheierea contractului să fie realizată îndată ce părțile s-au învoit asupra elementelor sale (art. 1.240 C. civ.).

¹ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 26; M. Mureșan, *Contracte civile, vol. I, Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996, p. 63-65.

² A se vedea Ph. Malaurie, L. Aynes, *Cours de droit civil. Les contrats speciaux*, Ed. Cujas, Paris, 1991, p. 57.

Principiul consensualismului a suferit în ultimul timp o serie de limitări legale, bazate fie pe interesul ocrotirii părților contractului, fie pe interesul mai larg al statului de a controla anumite operațiuni juridice. În astfel de situații contractul nu mai este valabil încheiat prin simplul acord de voințe, ci este necesară și îndeplinirea unor condiții de formă. Astfel, spre exemplu, înainte de intrarea în vigoare a actualului Cod civil, potrivit art. 2 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 (în prezent abrogat), terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan sau extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, puteau fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii încheiate numai în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. În acest caz contractul avea caracter solemn. Soluția era valabilă și atunci când se vindea o construcție cu teren. În schimb, nicio dispoziție legală nu condiționa vânzarea construcțiilor de încheierea contractului în formă autentică, așa încât dacă se vindea o construcție, fără teren, contractul era valabil încheiat prin simplul acord de voință al părților¹.

De la intrarea în vigoare a Noului Cod civil, drepturile reale ce urmează a fi înscrise în cartea funciară, se transmit doar prin contract încheiat în formă autentică. Ca urmare, dreptul de proprietate asupra construcțiilor și terenurilor se poate transmite numai prin contract încheiat în formă autentică. La fel este și situația altor drepturi reale referitoare la imobile. Sancțiunea pentru nerespectarea acestei cerințe este nulitatea absolută (art. 1.244 C. civ.).

În privința autoturismelor, încheierea unui înscris este necesară doar pentru probațiune și pentru înmatricularea autoturismului în evidențele speciale ale organelor de poliție, astfel încât contractul are caracter consensual.

Putem, deci, concluziona că vânzarea-cumpărarea este, în principiu, un contract consensual, dar în unele cazuri, expres prevăzute de lege, ea devine un contract solemn.

Dacă convenția părților are un obiect ce nu impune necesitatea formei autentice, dar părțile convin totuși că aceasta urmează a fi încheiată, ulterior, în formă autentică, suntem în prezența doar a unui antecontract de vânzare-cumpărare și nu a unui contract de asemenea natură, deoarece părțile nu și-au dat încă acordul pentru încheierea contractului. Dacă, ulterior, ele încheie contractul fără a respecta forma autentică convenită, formă care, repetăm, nu era cerută de lege, contractul este totuși valabil [art. 1.242 alin. (2) C. civ.].

2. Delimitarea contractului de vânzare-cumpărare de alte contracte

2.1. Vânzarea și alte contracte translativ de proprietate

a. Vânzarea și schimbul. Vânzarea-cumpărarea se deosebește de schimb, în principal prin faptul că la schimb echivalentul bunului transmis este un alt bun și nu o sumă de bani. Schimbul presupune așadar un dublu transfer de proprietate, unul contra celuilalt, eventuala diferență valorică dintre bunuri putând fi acoperită prin plata unei sume de bani.

b. Vânzarea și renta viageră. La acest din urmă contract prestația dobânditorului bunului constă într-o sumă de bani. Ceea ce particularizează renta viageră în raport cu vânzarea-cumpărarea este caracterul aleatoriu al primului contract amintit. Spre deosebire de vânzare-cumpărare, care este un contract comutativ, la care întinderea drepturilor și obligațiilor este cunoscută *ab initio*, renta viageră are un caracter aleatoriu, care se

¹ Totuși Legea nr. 114/1996 a prevăzut începând cu anul 2008 forma autentică și pentru înstrăinarea locuințelor.

manifestă prin faptul că întinderea obligațiilor debitorului nu este cunoscută de la început, ea depinzând de durata de viață a creditorului și, astfel, șansele de câștig și respectiv de pierdere pentru părți depind de un element aleatoriu.

c. Vânzarea și darea în plată. Darea în plată reprezintă un mod de stingere a obligațiilor ce constă în faptul că debitorul obligației dă creditorului, cu acordul acestuia, un alt bun decât cel datorat sau execută altă prestație. Ea presupune, deci, spre deosebire de vânzare-cumpărare, totdeauna, existența prealabilă a unei datorii. Darea în plată se aseamănă cu novația prin schimbarea obiectului prestației, dar în timp ce aceasta se realizează anterior plății, darea în plată are loc în chiar momentul efectuării plății, fiind un mod de stingere a obligației și nu de transformare a acesteia cum este novația¹.

2.2. Vânzarea și contractele netranslative de proprietate

a. Vânzarea și antrepriza. Contractul de antrepriză se delimitează cu dificultate de contractul de vânzare-cumpărare numai atunci când acesta se referă la un lucru viitor. În acest caz se pune problema dacă suntem în prezența unei vânzări-cumpărări, având ca obiect un bun viitor, sau suntem în prezența unui contract de antrepriză în care antreprenorul s-a obligat să procure și materialele necesare executării lucrării. În rezolvarea acestei reale dificultăți, în doctrina noastră s-a propus a se ține cont, după intenția părților, dacă procurarea materialului reprezintă obligația principală în raport de valoarea muncii depuse, sau dacă, dimpotrivă, munca reprezintă prestația principală, în raport de aceasta procurarea materialelor având doar un caracter accesoriu. S-a spus că, în primul caz, suntem în prezența unui contract de vânzare-cumpărare, pe când în al doilea caz avem un contract de antrepriză². Aplicat fără o analiză profundă, acest criteriu poate deforma uneori realitatea pentru că importanța muncii, în unele situații, nu se reflectă în evaluarea bănească pe care o efectuează părțile³. De aceea, acest criteriu a fost completat în sensul că munca realizată pentru nevoile particulare, după indicațiile particulare ale unui client relevă un contract de antrepriză, în timp ce fabricarea unor produse standardizate, adaptate nevoilor tuturor este de resortul vânzării⁴. Cele arătate sunt valabile și în prezent, când art. 1.855 NCC prevede că suntem în prezența unei vânzări și nu a unei antreprize atunci când potrivit intenției părților executarea lucrării nu reprezintă scopul principal al contractului, urmând a se ține cont și de valoarea bunurilor furnizate.

Distincția dintre vânzare-cumpărare și antrepriză nu ridică probleme deosebite în materie imobiliară căci aici totul depinde de titularul dreptului de proprietate asupra terenului. Astfel, dacă terenul aparține constructorului suntem în prezența unei vânzări a unui imobil ce urmează a se construi. În schimb dacă terenul aparține clientului, vom fi în prezența unui contract de antrepriză.

Nu se pun probleme de calificare nici atunci când materialele necesare construcției aparțin clientului. În acest caz este evident vorba de un contract de antrepriză.

b. Vânzarea și locațiunea. Contractul de locațiune se aseamănă și el cu vânzarea-cumpărarea unui anumit bun. Spre deosebire de vânzare-cumpărare, prin care se

¹ Pentru amănunte în legătură cu darea în plată a se vedea, C. Stătescu, C. Bîrsan, *Tratat de drept civil Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1981, p. 366; L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 740 și urm.

² A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, vol. II, p. 192.

³ J. Huet, *Traite de droit civil. Le principaux contrat speciaux*, LGDJ, Paris, 1996, p. 1268.

⁴ *Ibidem*; D. Mainguy, *Contrats speciaux*, Ed. Dalloz, Paris, 2000, p. 30.

transmite un drept real asupra bunului respectiv în schimbul unei sume de bani, prin contractul de locațiune se transmite doar dreptul de folosință asupra unui bun, de regulă tot în schimbul unei sume de bani, numită chirie. Contractul de închiriere având ca obiect doar folosința unui bun, se delimitează cu ușurință de contractul de vânzare-cumpărare.

Secțiunea a II-a

Elementele constitutive ale contractului de vânzare-cumpărare

Subsecțiunea I

Elementele subiective

I. Consimțământul

Ca orice alt contract, vânzarea-cumpărarea se realizează prin întâlnirea voințelor, liber exprimate, ale părților. Nimeni nu este obligat să vândă și, mai ales, să cumpere, astfel încât nu poate exista abuz de drept sub acest aspect. Totuși, dacă principiul că nimeni nu este obligat să cumpere se aplică fără excepții, regula că nimeni nu este obligat să vândă suferă unele derogări, după cum vom arăta.

a. Consimțământul direct. Exprimarea consimțământului trebuie să fie, pe de o parte, opera vânzătorului, adică a titularului dreptului de proprietate sau a altui drept ce poate fi transmis printr-un astfel de contract și, pe de altă parte, a cumpărătorului. Consimțământul se exprimă de regulă direct de persoanele implicate în contract.

b. Consimțământul prin reprezentant. Nimic nu se opune ca acest contract, ca și multe altele, să fie încheiat prin reprezentant. Astfel, atât vânzătorul cât și cumpărătorul pot încheia actul printr-un mandatar cu procură specială.

Persoana care nu are capacitate de exercițiu încheie contractul tot printr-un reprezentant, dar de data aceasta nu printr-unul convențional, ci prin reprezentantul legal. Minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă încheie personal contractul, dar trebuie asistat de ocrotitorul său legal.

În cazul în care obiect al contractului de vânzare-cumpărare este un bun ce face parte din patrimoniul comun al soților, ambii proprietari trebuie să-și dea consimțământul pentru înstrăinare. În cazul bunurilor mobile a căror înstrăinare nu este supusă, potrivit legii, anumitor forme de publicitate, funcționează însă regula prevăzută de art. 346 C. civ. în sensul că oricare dintre soți poate dispune singur, cu titlu oneros, de astfel de bunuri. Această regulă nu mai este valabilă atunci când este vorba de înstrăinarea unui bun imobil, când devine aplicabilă dispoziția de la art. 346 alin. (1) C. civ., în sensul că „Actele de înstrăinare sau de grevare cu drepturi reale având ca obiect bunurile comune nu pot fi încheiate decât cu acordul ambilor soți”.

Încălcarea acestei dispoziții referitoare la bunurile imobile ce fac parte din comunitatea patrimonială a soților atrage nulitatea relativă a contractului. Anterior intrării în vigoare a actualului Cod civil, când unul dintre soți încheia acte de înstrăinare sau grevare a unui imobil, fără consimțământul celuilalt soț, s-a considerat că sancțiunea

aplicabilă este tot nulitatea relativă, fiind vorba de nerespectarea unei norme juridice de protecție a unor interese private¹.

Dispoziția menționată nu este aplicabilă în cazul unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil bun comun deoarece ea vizează doar înstrăinarea bunurilor nu și promisiunea de a încheia în viitor contractul, promisiune ce nu are ca efect transmiterea dreptului de proprietate din patrimoniul comun către promitentul-cumpărător².

Practică judiciară

1. Bunuri comune ale soților. Imobil Promisiune de vânzare, lipsa consimțământului unuia dintre soți. Efecte

În speță, s-a cerut constatarea nulității convenției referitoare la vânzarea imobilului, pe motiv că soțul nu și-a dat consimțământul la încheierea actului, fiind astfel încălcate dispozițiile art. 35 alin. (2) C. fam.

Art. 35 C. fam., reglementând prezumția mandatului tacit al soților în exercitarea drepturilor de administrare, folosire și dispoziție asupra bunurilor comune, precizează în alin. (2) (teza a II-a), ca excepție de la prezumția mandatului tacit că, în ceea ce privește înstrăinarea sau grevarea unui teren sau construcții care face parte dintre bunurile comune, acestea nu se pot efectua decât cu consimțământul expres al fiecărui soț.

Textul se referă însă la înstrăinarea imobilelor – terenuri și construcții – deci la acte prin care se transmite dreptul de proprietate, iar nu la încheierea antecontractelor cu semnificația unei promisiuni de vânzare-cumpărare care nu au efect translativ de proprietate, ci creează doar obligații personale pentru părțile contractante, în sensul de a întreprinde ceea ce este necesar pentru a realiza, în viitor, actul legal de transmitere a dreptului de proprietate.

Asemenea convenții nu diminuează patrimoniul comun și, în consecință, valabilitatea lor nu este condiționată de existența consimțământului expres al ambilor soți, iar lipsa consimțământului unuia dintre ei nu justifică vreun interes din partea acestuia de a cere anularea antecontractului de vânzare-cumpărare.

(Curtea Supremă de Justiție, s. civ., dec. nr. 1992/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 79)

2. Înstrăinarea de către unul din soți a unor construcții fără consimțământul celuilalt. Caracterul nulității

Potrivit dispozițiilor cuprinse în art. 35 alin. (2) C. fam., niciunul dintre soți nu poate înstrăina și nu poate greva un teren sau o construcție ce face parte dintre bunurile comune, dacă nu are consimțământul celuilalt soț.

Reglementarea, ca și sancțiunea ce corespunde acestei condiții, constituie o garanție sau o măsură de protecție pentru soți în vederea obstaculării unor acte de diminuare sau grevare a patrimoniului comun cu bunuri de o valoare deosebită.

Fiind prevăzută exclusiv în vederea ocrotirii patrimoniului soților, dispoziția poate fi invocată numai de soțul al cărui consimțământ a fost nesocotit, nulitatea actului fiind, ca urmare, numai relativă.

¹ A se vedea în același sens D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 65. În sens contrar, Al. Bacaci, V. Dumitrache, C. Hageanu, *Dreptul familiei*, Ed. Augusta, Timișoara, 1998, p. 128.

² Pentru o prezentare sintetică a doctrinei și a jurisprudenței în acest sens, a se vedea D. Chirică, *Efectele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare imobiliară încheiat în calitate de promitent-vânzător sau promitent-cumpărător de un singur soț, fără consimțământul expres al celuilalt soț*, în *Dreptul nr. 5-6/1993*, p. 53-62.

În consecință, un astfel de act, lovit de nulitate relativă, poate fi confirmat, expres sau tacit, de partea în favoarea căreia a fost instituită sancțiunea, acceptarea sau consimțirea de fapt putându-se manifesta sau reflecta în orice acte de natură să conducă la înlăturarea nulității.

(Curtea Supremă de Justiție, s. civ., dec. nr. 1100/1992, în Dreptul nr. 10-11/1993, p. 108)

Momentul consimțământului. Antecontractele

Consimțământul asupra tuturor chestiunilor ce țin de nașterea valabilă a contractului este, de multe ori, imediat și definitiv, la fel ca și transferul proprietății. Sunt însă și situații, în ultima vreme tot mai frecvente, când contractul este precedat de anumite acte preparatorii, dintre care cele mai cunoscute sunt promisiunea unilaterală de a vinde, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare și pactul de opțiune. Aceste acte juridice sunt, ele însele, contracte, însă nu au valoarea unui contract de vânzare-cumpărare, ci doar îl pregătesc. Din acest motiv ele sunt cunoscute și sub denumirea de antecontracte.

1. Promisiunea unilaterală de vânzare

Noțiune. Este un contract unilateral prin care proprietarul unui bun (promitent) se angajează față de un potențial cumpărător (beneficiar), să-i vândă bunul său, în condiții determinate, în cazul în care beneficiarul își manifestă opțiunea în acest sens într-un interval de timp determinat.

Conținut. Promisiunea este un contract deoarece, spre deosebire de simpla ofertă, se realizează prin acordul ambelor părți menționate, dar este un contract unilateral deoarece beneficiarul nu-și asumă obligația de a cumpăra. Obligații se nasc doar în sarcina promitentului. Acesta singur se obligă, el este definitiv angajat și nu-și poate retracta promisiunea în tot intervalul de timp convenit. Din acest motiv promitentul trebuie să aibă capacitatea necesară pentru a vinde în momentul în care se realizează promisiunea de vânzare.

În situația în care în schimbul promisiunii beneficiarul acesteia plătește o sumă de bani, numită indemnizație de imobilizare, contractul devine sinalagmatic deoarece și beneficiarul promisiunii își asumă obligații. Promisiunea rămâne însă o promisiune unilaterală de vânzare, chiar dacă contractul este sinalagmatic deoarece beneficiarul promisiunii nu și-a asumat și obligația de a cumpăra bunul.

Promisiunea unilaterală de vânzare nu trebuie confundată cu vânzarea afectată de un termen sau condiție, aceasta reprezentând un contract bilateral, iar obiectul lor fiind diferit și nici cu oferta de vânzare care reprezintă un act juridic unilateral și nu un contract¹.

Elemente necesare. Pentru a putea produce efectele urmărite, promisiunea trebuie să cuprindă, pe lângă angajamentele părților date cu privire la bunul ce se promite pentru vânzare, și prețul la care ar urma să se facă vânzarea-cumpărarea. Atât bunul cât și prețul trebuie să fie determinate sau determinabile. Pe lângă aceste elemente, este necesar a se preciza și intervalul de timp în care beneficiarul are dreptul să opteze pentru cumpărare sau pentru respingerea ofertei.

Forma. Promisiunea unilaterală de vânzare este un contract consensual, ceea ce înseamnă că ea este valabilă prin simplul acord de voință². Ea își păstrează acest caracter

¹ D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, p. 19.

² Fr. Deak, *op. cit.*, vol. I, p. 32 și 33; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 27.