

TITLUL I. CONTRACTUL DE VÂNZARE

Capitolul I. Noțiune, reglementare și caractere juridice

PARTEA I. COMENTARIU

1. Consecințele adoptării unui nou Cod civil. Precizări generale.
Noul Cod civil a intrat în vigoare datorită voinței politice, și nu, așa cum era firesc, în urma pregătirii mediului juridic și a unor dezbateri academice și profesionale care să îl valideze. Judecătorii care aplică și interpretează norma juridică, mediul de afaceri, societatea au, începând cu 1 octombrie 2011, aproape 3000 de norme juridice de drept material noi. Prezentat de autorii săi ca lucrare de referință, noul Cod civil a născut polemici, a fost desființat prin critici, apreciindu-se că „nu răspunde corespunzător exigențelor de legalitate, rigoare și coerență”^[1] și fiind calificat ca „un adevărat eșec legislativ”^[2].

Practicienii și-au dorit un instrument avansat de reglementare, care să dureze în timp cel puțin cât Codul lui Napoleon. Din iunie 2011, când semnalul politic a fost clar că o nouă realitate juridică se instaurează, s-au publicat sute de lucrări, s-au organizat conferințe și seminarii, instanțele au fost invadate cu CD-uri ce conțin opinii ale „autorilor” codului, s-au pus întrebări și s-au căutat răspunsuri în miile de articole de drept material.

Cu scopul de a afla unde este adevărul, am ales ca obiect de studiu contractul de vânzare. Încep cu o clarificare de ordin general, necesară, subliniind că noul Cod civil (în continuare, NCC) aduce în prim plan o schimbare majoră în materia contractelor în general, instituind un regim juridic comun contractelor civile și comerciale, ca urmare a abrogării Codului comercial. Ne raliem opiniei autorilor care subliniază că noțiunea de „contract special” este dominată de două antinomii: opoziția dintre regulile generale și regulile speciale, pe de o parte, iar, pe de altă parte, opoziția dintre contractele numite și contractele

^[1] G. Chiornîță, A. Tabacu, Raportul juridic de obligație în noul Cod civil, în Noile coduri în evoluția dreptului românesc, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 59.

^[2] D. Chirică, O privire asupra noului Cod civil. Titlul preliminar, în P.R. nr. 3/2011, p. 113-138.

nenumite^[1]. De altfel, dreptul contractelor speciale se află situat între teoria generală a obligațiilor și organizarea particulară a unui contract individual^[2].

Secțiunea 1. Domeniul de aplicare

2. Sediul materiei. Noua reglementare alocă instituției vânzării un număr de 112 articole, de la art. 1650 până la art. 1762, care formează Capitolul I al Titlului IX „Diferite contracte speciale” din Cartea a V-a „Despre obligații”. În materia contractului de vânzare apar modificări importante cu privire la denumire, obiect, condiții de validitate și efecte.

Reglementări mai ales cu privire la diferite feluri de vânzări (respectiv varietăți de vânzare cărora le sunt aplicabile reguli speciale) se găsesc și în alte acte normative, cum ar fi vânzarea locuințelor proprietate de stat în condițiile Legii nr. 85/1992, ale Legii nr. 112/1995 sau ale Legii nr. 10/2001 etc. De asemenea, reglementările din materia vânzărilor de consumație reprezintă, în esență, transpuneri ale directivelor europene în domeniul dreptului privat: O.G. nr. 130/2000 privind protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor la distanță, Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între profesioniști și consumatori, Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, Legea nr. 240/2004 privind răspunderea producătorilor pentru pagubele generate de produsele cu defecte etc.

3. Denumire. Definiția vânzării. În ceea ce privește denumirea, art. 1650 NCC reglementează contractul de vânzare, iar nu de vânzare-cumpărare. Dar definiția vânzării din noul Cod civil nu este diferită în conținut față de definiția prevăzută de Codul civil din 1864, deoarece, în esență, contractul de vânzare presupune transferul dreptului de proprietate asupra unui bun de la vânzător la cumpărător în schimbul plății unui preț.

Potrivit art. 1650 NCC, vânzarea este 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 îl plătească. Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

Elementul inovator îl reprezintă expresia „*se obligă să transmită cumpărătorului*”. Această formulare adaugă pe lângă transferul pro-

^[1] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contracte speciale*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 3; L. Uță, *Contracte civile și comerciale*, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 5.

^[2] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 3.

prietății simultan cu realizarea acordului de voințe, sugerând o ipoteză distinctă de antecontractul de vânzare, care presupune obligația vânzătorului de a transmite la un moment ulterior realizării acordului părților dreptul de proprietate asupra unui bun.

Doctrina juridică veche a considerat definiția vânzării din art. 1294 al Codului civil din 1864^[1] incompletă. Textul art. 1650 alin. (2) NCC vine să consacre legislativ o realitate juridică și aduce o modificare semnificativă în privința obiectului vânzării: se poate transmite prin contractul de vânzare și un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept decât cel de proprietate, respectiv un drept de creanță^[2], un alt drept real sau un drept din domeniul proprietății intelectuale.

De altfel, pornind de la împrejurarea că transmiterea dreptului de proprietate nu este de esență, ci doar de natura contractului de vânzare^[3], doctrina a precizat că, deși Codul civil din 1864 se referă la transmiterea proprietății, este vânzare și contractul prin care, în schimbul unui preț, s-a transmis un alt drept decât dreptul de proprietate, precum un drept real (de exemplu, nuda proprietate, uzufructul^[4], un drept de superficie), un drept de creanță, un drept de proprietate intelectuală, vânzarea moștenirii, care este vânzarea unei universalități ce cuprinde drepturi și datorii. De altfel, definiția vânzării cuprinsă în art. 1582 din Codul civil francez folosește termenul de „*livrer une chose*”, iar în Codul obligațiilor elvețian, în art. 184, legiuitorul se referă la „*livrer la chose vendue*”.

Nu pot forma obiectul vânzării drepturile personale nepatrimoniale (de exemplu, dreptul la viață, dreptul la nume etc.), drepturile patri-

^[1] Art. 1294 C. civ. 1864 arată că vânzarea-cumpărarea este o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plătit celei dintâi prețul lui.

^[2] Regulile privitoare la transmisiunea creanțelor sunt stabilite de art. 1566-1592 NCC. Potrivit art. 1569 alin. (1) NCC, nu pot face obiectul unei cesiuni creanțele care sunt declarate netransmisibile de lege.

^[3] *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. Vol. I. Vânzarea-cumpărarea. Schimbul, ed. a IV-a actualizată de *L. Mihai, R. Popescu*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 13.

^[4] În condițiile art. 714 NCC, care prevede că, în absența unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul noului proprietar, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile. Uzufructuarul rămâne dator exclusiv față de noul proprietar numai pentru obligațiile născute înainte de cesiune. Până la notificarea cesiunii, uzufructuarul și cesionarul răspund solidar pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor față de noul proprietar. După notificarea cesiunii, cesionarul este dator față de noul proprietar pentru toate obligațiile născute după notificarea cesiunii. În acest caz, uzufructuarului i se aplică, în mod corespunzător, dispozițiile legale din materia fideiussurii. După cesiune, dreptul de uzufruct continuă, după caz, până la împlinirea termenului inițial sau până la decesul uzufructuarului inițial.

moniale cu caracter strict personal (de exemplu, dreptul real de uz, dreptul la întreținere, dreptul de preempțiune^[1], dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, dreptul la pensie) ori anumite drepturi constituite *intuitu personae*^[2].

4. Elemente de noutate în materia vânzării. În noul Cod civil, instituția vânzării se conturează din coroborarea art. 1650 cu art. 1673, care reglementează transmiterea proprietății dreptului vândut și cu art. 1674, care reglementează momentul transmiterii proprietății.

În ceea ce privește capacitatea de a încheia contractul de vânzare, remarcăm, ca elemente de noutate: incidența noțiunii de *capacitate de exercițiu anticipată*, în cazurile în care, pentru motive temeinice, instanța de tutelă poate recunoaște minorului care a împlinit vârsta de 16 ani capacitate deplină de exercițiu, precum și *eliminarea interdicției vânzării între soți*, în virtutea principiului independenței patrimoniale a soților, potrivit art. 317 NCC. De asemenea, a fost eliminat retractul litigios, apreciindu-se că, prin exercitarea retractului litigios, se poate ajunge, practic, la exproprierea unei persoane de un drept al său.

O altă modificare importantă o reprezintă apariția unei noțiuni noi în domeniul promisiunii de a contracta – *pactul de opțiune*, ce va fi detaliată cu ocazia analizei art. 1668-1670 NCC^[3]. Sintetizând, alături de promisiunea unilaterală și bilaterală de a contracta, în art. 1278 NCC este reglementat și pactul de opțiune, care îmbracă forma unei convenții prin intermediul căreia promitentul nu se mai obligă să încheie contractul în viitor, ci își exprimă actual consimțământul la încheierea contractului, astfel încât ulterior va fi necesară doar manifestarea voinței beneficiarului. Desigur, pactul de opțiune trebuie să îndeplinească condițiile de validitate a oricărei convenții și să cuprindă toate elementele viitorului contract, astfel încât pentru încheierea valabilă a contractului să fie necesară doar acceptarea ulterioară a beneficiarului.

În privința obligațiilor vânzătorului, vom analiza modalitatea de soluționare a *dezacordului asupra calității bunului*, introdusă prin art. 1691 NCC. Astfel, când cumpărătorul contestă calitatea sau starea bunului pe care vânzătorul i l-a pus la dispoziție, președintele judecătorei de la locul prevăzut în contract pentru executarea obligației de predare, la cererea oricăreia dintre părți, va desemna un expert în vederea constatării calității bunului, putând dispune, prin aceeași hotărâre, chiar sechestrarea sau depozitarea bunului – art. 1691 alin. (2) NCC.

[1] Potrivit art. 1739 NCC, dreptul de preempțiune este indivizibil și nu se poate ceda.

[2] *Fr. Deak*, op. cit., p. 13.

[3] A se vedea *infra*, paragrafele nr. 31.2-31.4.

Dacă păstrarea bunului ar putea aduce mari pagube sau ar ocaziona cheltuieli însemnate, se va putea dispune chiar vânzarea pe cheltuiala proprietarului, în condițiile stabilite de instanță.

În aceeași materie, a efectelor contractului de vânzare, subliniem, în legătură cu garanția contra evicțiunii, *opțiunea cumpărătorului de a înlătura el însuși evicțiunea*, plătind terțului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun în schimb, având ulterior un drept de regres împotriva vânzătorului, potrivit art. 1704 NCC.

Secțiunea a 2-a. Caracterele juridice ale vânzării

5. Enumerare. Modul în care a fost reglementat contractul de vânzare impune o trecere în revistă a caracterelor sale juridice, raportat la particularitățile din cod. Vânzarea este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual și translativ de proprietate.

6. Contractul de vânzare are caracter sinalagmatic (bilateral). „Obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente” (art. 1171 NCC); astfel, vânzătorul are obligația de transmitere a proprietății bunului, de predare a bunului vândut și de garantare a cumpărătorului contra evicțiunii și contra viciilor lucrului vândut, iar cumpărătorul are obligația de plată a prețului vânzării, de preluare a bunului cumpărat și de a suporta cheltuielile vânzării.

7. Vânzarea este un contract cu titlu oneros. „Fiecare parte urmărește să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate” [art. 1172 alin. (1) NCC]. Vânzătorul urmărește primirea prețului ca echivalent al transmiterii bunului, iar cumpărătorul urmărește primirea proprietății bunului în schimbul prețului.

8. Contractul de vânzare este un contract comutativ. „La momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă” [art. 1173 alin. (1) NCC] și nu depinde de un eveniment viitor și incert, ca în cazul contractelor aleatorii. Cu caracter de excepție, contractul poate dobândi caracter aleatoriu în cazul vânzării drepturilor litigioase în condițiile art. 1653 alin. (3) NCC sau al vânzării în condițiile art. 1698 alin. (2), când cumpărătorul a cunoscut pericolul producerii evicțiunii și a cumpărat pe riscul său.

9. Contractul de vânzare este un contract consensual. Conform art. 1178 NCC, un contract se încheie prin simplul acord de voințe al părților, capabile de a contracta, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. În principiu, vânzarea ia

naștere prin simplul acord de voințe al părților, nu este un contract solemn, deoarece nu presupune, pentru încheierea sa valabilă, îndeplinirea vreunei formalități și nici un contract real, nefiind necesară predarea bunului pentru încheierea contractului.

Excepțiile de la caracterul consensual al vânzării sunt reglementate expres de legiuitor, atunci când legea prevede cerința încheierii contractului într-o anumită formă.

O primă excepție este *vânzarea terenurilor de orice fel (cu și fără construcții)*, care trebuie încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Astfel, potrivit art. 1242 alin. (1) NCC, „este lovit de nulitate absolută contractul încheiat în lipsa formei pe care, în chip neîndoielnic, legea o cere pentru încheierea sa valabilă”, iar art. 1244 NCC prevede că „trebuie să fie încheiate prin *înscris autentic*, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară”. Articolul 877 NCC stipulează că „drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică și se 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 administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic” [art. 876 alin. (3) NCC]. Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară, decât dacă se află în coproprietate pe cote-părți ori în devălmășie [art. 878 alin. (3) NCC]. În conformitate cu dispozițiile art. 885 alin. (1) NCC, „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”, iar potrivit art. 888 NCC, „înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor (...)”.

Aceste norme generale presupun, în materia vânzării de imobile, că „strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară” (art. 1676 NCC).

Ca normă specială, evidențiem că, în cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective (art. 1675 NCC).

De asemenea, în cazul *contractelor electronice*, potrivit art. 1245 NCC, „contractele care se încheie prin mijloace electronice sunt supuse condițiilor de formă prevăzute de legea specială”. Precizăm că, prin art. 5 și art. 6 din Legea nr. 455/2001, înscrisul în formă electronică,

căruia i s-a încorporat, atașat sau i s-a asociat logic o semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat nesuspendat sau nerevocat la momentul respectiv și generată cu ajutorul unui dispozitiv securizat de creare a semnăturii electronice, este asimilat, în ceea ce privește condițiile și efectele sale, înscrisului sub semnătură privată, iar înscrisul în formă electronică, căruia i s-a încorporat, atașat sau i s-a asociat logic o semnătură electronică, recunoscut de către cel căruia i se opune, are același efect ca *actul autentic* între cei care l-au subscris și între cei care le reprezintă drepturile^[1].

O altă excepție de la caracterul consensual o reprezintă *vânzarea moștenirii*, în art. 1747 alin. (2) NCC fiind prevăzut că acest contract se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Rezultă că, în anumite situații, contractul de vânzare nu este valabil decât dacă este încheiat în forma specială prevăzută de lege.

Referitor la forma contractului, în literatura de specialitate^[2] s-a apreciat că dispozițiile art. 1242 alin. (2) NCC, potrivit cărora „dacă părțile s-au învoit ca un contract să fie încheiat într-o anumită formă, pe care legea nu o cere, contractul se socotește valabil chiar dacă forma nu a fost respectată”, sunt aplicabile, de exemplu, vânzării unui autoturism, în care părțile au convenit încheierea contractului în formă autentică, dar l-au perfectat prin înscris sub semnătură privată.

10. Vânzarea este un contract translativ de proprietate sau un act constitutiv de obligații? Se pune problema dacă, în concepția noului Cod civil, vânzarea este un contract translativ de proprietate sau un act constitutiv de obligații, printre care și obligația de a transfera proprietatea, iar acest transfer are loc printr-un alt act juridic. Până la 1 octombrie 2011, data intrării în vigoare a noului Cod civil, s-a aplicat principiul consensualismului, după modelul francez, efectul translativ de proprietate producându-se din momentul realizării acordului de voință, când proprietatea trecea la cumpărător. În chip diferit, în sistemul german, vânzarea este un act constitutiv de obligații, prin care nu se transferă dreptul de proprietate.

Prin definiția formulată prin art. 1650 NCC au fost consacrate ambele sisteme: „Vânzarea este 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 îl plătească”.

^[1] Legea nr. 455/2001 privind semnătura electronică și Legea 365/2002 privind comerțul electronic transpun dispozițiile Directivelor 1999/93/CE și 2000/31/CE.

^[2] G. Boroș, L. Stănciulescu, Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 330.

Transmiterea imediată a dreptului de proprietate (la momentul încheierii vânzării), indiferent dacă s-a făcut predarea lucrului vândut sau plata prețului, operează numai dacă sunt întrunite următoarele condiții^[1]:

- vânzătorul este proprietarul lucrului vândut;
- obiectul contractului este un bun determinat individual;
- lucrul vândut există;
- părțile sau legea să nu fi amânat transferul dreptului de proprietate.

10.1. Caracterul translativ de proprietate al contractului de vânzare a bunurilor mobile. Contractul de vânzare a bunurilor mobile este, în principiu, un contract translativ de proprietate, fiind păstrat principiul clasic al vânzării translative de proprietate. Astfel, potrivit dispozițiilor art. 1674 NCC, „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 este o aplicație particulară a dispoziției cu caracter general cuprinsă în art. 1273 alin. (1) NCC, care arată 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”. Din formularea consacrată de art. 1273 alin. (2) NCC, rezultă că fructele bunului sau ale 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, conform art. 1273 alin. (3) NCC.

Cu privire la riscul contractului, legiuitorul subordonează regula *res perit domino* – adică riscul pierii fortuite a bunului este suportat de proprietar – regulii *res perit debitori* – riscul este al debitorului obligației imposibil de executat, dacă bunul vândut pierde fortuit înainte de predarea lui cumpărătorului. Astfel, „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) NCC]. Cu toate acestea, creditorul pus în întârziere preia riscul pierii fortuite

^[1] G. Boroș, L. Stănculescu, op. cit., p. 332.

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 [art. 1274 alin. (2) NCC^[1]].

Reglementând transmiterea succesivă a unui bun mobil, legiuitorul a prevăzut că cel care a dobândit cu bună-credință posesia bunului este titular al dreptului, chiar dacă titlul său are dată ulterioară. Este de bună-credință debitorul care, la data intrării în posesie, nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască obligația asumată anterior de înstrăinător. Pe de altă parte, dacă niciunul dintre dobânditori nu a obținut posesia efectivă a bunului mobil corporal și creanța fiecăruia de predare a bunului este exigibilă, art. 1275 alin. (3) NCC stabilește că va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată.

10.2. Excepții de la caracterul translativ al contractului de vânzare.

În privința *bunurilor imobile*, transmiterea dreptului de proprietate asupra acestora reprezintă excepția de la caracterul translativ al contractului de vânzare, în art. 1676 NCC fiind prevăzut că „în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară”.

Noul Cod civil a prevăzut caracterul constitutiv de drepturi al înscrierii^[2] în cartea funciară, în cazul bunurilor imobile, a dreptului de proprietate, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de art. 888 NCC^[3]. 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, conform art. 885 alin. (1) NCC. În mod corelativ, este prevăzut în mod expres că drepturile reale se pierd sau sting numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial [art. 885 alin. (2) NCC].

De menționat, în legătură cu caracterul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară, prevederile cu caracter tranzitoriu ale art. 56 din Legea nr. 71/2011: „(1) Dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora

^[1] Potrivit art. 108 din Legea nr. 71/2011, dispozițiile art. 1274 din Codul civil privitoare la transferul riscurilor în contractele translative de proprietate se aplică numai contractelor încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil.

^[2] Art. 557 alin. (4) NCC prevede că: „Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888”.

^[3] Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta, conform art. 888 NCC.

în cartea funciară 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. (2) 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”.

Alte excepții prevăzute de legiuitor în sensul că transferul imediat al dreptului de proprietate și al riscurilor nu operează privesc:

a) Vânzarea bunului altuia, reglementată de art. 1683 NCC, când vânzătorul, la momentul încheierii contractului asupra unui bun individual determinat, nu este proprietarul acestui bun; vânzarea este valabilă, legiuitorul prevăzând chiar prin definiția contractului că vânzătorul transmite sau se obligă să transmită proprietatea unui bun;

b) Vânzarea bunurilor de gen care trebuie individualizate ulterior; transferul dreptului de proprietate și al riscurilor pieirii fortuite se produce în momentul individualizării acestor bunuri. În subsecțiunea *Transmiterea proprietății sau a dreptului vândut vom analiza*^[1] dispozițiile art. 1678 NCC, care arată că „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”;

c) În cazul obligațiilor alternative^[2], proprietatea și riscurile se transferă diferit în funcție de obiectului contractului, dacă este un bun individual determinat sau un bun de gen. Dacă vânzarea are ca obiect mai multe lucruri certe (determinate), proprietatea se transferă numai în momentul alegerii, întrucât prin alegere este individualizat bunul care urmează a fi dobândit de cumpărător. Dacă cele două obiecte alternative sunt lucruri de gen, pentru transmiterea proprietății este necesar ca, pe lângă alegere, bunul să fie individualizat.

Supunem atenției modul de reglementare a obligațiilor alternative, apreciind că formularea prevăzută de alin. (2) al art. 1461 NCC contravine celei din art. 1029 C. civ. 1864, care arăta că „obligația este simplă, deși contractată cu mod alternativ, dacă unul din două lucruri

^[1] A se vedea *infra*, paragraful nr. 49.

^[2] Obligația este alternativă atunci când are ca obiect două prestații principale, iar executarea uneia dintre acestea îl liberează pe debitor de întreaga obligație. Obligația rămâne alternativă chiar dacă, la momentul la care se naște, una dintre prestații era imposibil de executat, potrivit art. 1461 NCC.

promise nu poate fi obiectul obligației”. Noua reglementare a fost criticată, apreciindu-se că este de neconceput ca o obligație să fie considerată alternativă, deși una dintre prestații, chiar de la nașterea sa, este imposibil de executat, deci nu poate fi apreciată ca o veritabilă prestație, care să constituie obiect al obligației alternative, cu atât mai mult atunci când acest lucru este cunoscut părților^[1]. S-a apreciat că formularea din Codul lui Napoleon este mai riguroasă și că atunci când ambele părți au cunoscut faptul că una dintre prestații este imposibil de executat, obligația este simplă, și nu alternativă.

În ceea ce privește suportarea riscurilor, art. 1464 NCC prevede că debitorul care are alegerea prestației^[2] este obligat, atunci când una dintre prestații a devenit imposibil de executat chiar din culpa sa, să execute cealaltă prestație. Dacă, în același caz, ambele prestații devin imposibil de executat, iar imposibilitatea cu privire la una dintre prestații este cauzată de culpa debitorului, acesta este ținut să plătească valoarea prestației care a devenit ultima imposibil de executat. Dacă toate prestațiile devin imposibil de executat fără culpa debitorului și înainte ca acesta să fi fost pus în întârziere, obligația se stinge (art. 1466 NCC);

d) Vânzarea bunurilor viitoare; această vânzare reprezintă o altă excepție de la transferul imediat al dreptului de proprietate și al riscurilor, cumpărătorul dobândind proprietatea în momentul în care bunul individual determinat a fost executat sau terminat, iar în cazul bunurilor de gen, prin individualizare. Este cazul bunurilor care urmează a fi confecționate sau al recoltelor viitoare. În privința construcțiilor, legiuitorul a prevăzut, în art. 1658 alin. (1) NCC, că sunt aplicabile dispozițiile corespunzătoare în materie de carte funciară;

e) Contractele în care părțile au amânat transferul proprietății printr-o clauză specială pentru un moment ulterior încheierii contractului. Precizăm că momentul ulterior al transferului dreptului de proprietate nu trebuie confundat cu momentul predării bunului după încheierea contractului. Părțile pot amâna printr-un termen suspensiv transferul proprietății – de exemplu, până la data plății prețului bunului vândut – sau până la realizarea unei condiții suspensive. De altfel, legiuitorul a reglementat expres rezerva proprietății prin art. 1684 NCC, stabilind că „stipulația prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului este valabilă chiar dacă bunul

^[1] G. Chiornîță, A. Tabacu, op. cit., p. 56.

^[2] Art. 1462 NCC prevede că: „(1) Alegerea prestației prin care se va stinge obligația revine debitorului, cu excepția cazului în care este acordată în mod expres creditorului. (2) Dacă partea căreia îi aparține alegerea prestației nu își exprimă opțiunea în termenul care îi este acordat în acest scop, alegerea prestației va aparține celeilalte părți”.

a fost predat. Această stipulație nu poate fi însă opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, după natura bunului”.

Dacă în cazul condiției suspensive^[1], aceasta are ca efect amânarea transferului proprietății până la realizarea evenimentului, termenul suspensiv^[2] afectează transferul proprietății numai dacă părțile au prevăzut expres acest lucru. Dacă părțile nu au prevăzut în contract acest aspect, termenul suspensiv va afecta numai executarea obligațiilor din contract, nu și transferul proprietății.

Cu privire la instituția termenului, trebuie subliniat elementul de noutate adus prin dispozițiile art. 1415 NCC, respectiv stabilirea judiciară a termenului^[3]. Posibilitatea stabilirii judiciare a termenului era recunoscută, până la momentul adoptării noului Cod civil, numai sub forma termenului de grație, iar lipsa de rigoare a părților în încheierea unor convenții poate face necesară intervenția instanței sub aspectul fixării unui termen, dacă acesta este impus chiar de natura obligației.

Cu privire la condiția suspensivă, trebuie menționate dispozițiile art. 1407 alin. (3) NCC, care arată că „atunci când condiția suspensivă produce efecte retroactive, în caz de îndeplinire, debitorul este obligat la executare ca și cum obligația ar fi fost simplă. Actele încheiate de proprietarul sub condiție suspensivă sunt valabile și, în cazul îndeplinirii condiției, produc efecte de la data încheierii lor”. Acest text are ca scop consacrară valabilității actelor juridice încheiate de proprietarul sub condiție suspensivă (deci cel care, practic, nu are un drept real

^[1] Condiția este suspensivă atunci când de îndeplinirea sa depinde eficacitatea obligației, potrivit art. 1400 NCC.

^[2] Termenul este suspensiv atunci când, până la împlinirea lui, este amânată scadența obligației, potrivit art. 1412 alin. (1) NCC.

^[3] Atunci când părțile convin să amâne stabilirea termenului sau lasă uneia dintre ele sarcina de a-l stabili și când, după o durată rezonabilă de timp, termenul nu a fost încă stabilit, instanța poate, la cererea uneia dintre părți, să fixeze termenul ținând seama de natura obligației, de situația părților și de orice alte împrejurări. Instanța poate, de asemenea, să fixeze termenul atunci când, prin natura sa, obligația presupune un termen și nu există nicio convenție prin care acesta să poată fi determinat. Cererea pentru stabilirea termenului se soluționează potrivit regulilor aplicabile ordonanței președințiale, fiind supusă prescripției, care începe să curgă de la data încheierii contractului, prevede art. 1415 NCC.

Potrivit art. 110² din Legea nr. 71/2011, introdus prin O.U.G. nr. 79/2011, astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 22 din Legea nr. 60/2012, dispozițiile art. 1415 NCC sunt aplicabile ori de câte ori, potrivit legii sau contractului, debitorul sau, după caz, titularul unui drept ori facultăți trebuie să execute o obligație sau o prestație, să accepte ori să exercite un drept sau o facultate ori, după caz, să adere la un contract, deși nici legea și nici contractul nu prevăd un termen în acest scop.

asupra bunului) în situația în care condiția se împlinește. Această normă presupune aplicarea principiului securității actelor juridice și al menținerii acestora, în măsura în care nicio normă legală nu interzice acest lucru;

f) Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, reglementată prin art. 1755 NCC; această normă arată 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 transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia”.

11. Aplicarea unor reguli de la vânzare. Vânzarea constituie dreptul comun pentru alte contracte translativ de drepturi. În doctrină^[1], s-a mai reținut, drept caracter al vânzării, faptul că acest contract prezintă dreptul comun pentru alte contracte translativ de drepturi, în condițiile prevăzute de art. 1651 NCC.

Marea majoritate a contractelor au ca efect transmiterea unui drept, astfel că regula consacrată de art. 1651 NCC^[2] este larg aplicabilă. Ea presupune ca obligațiilor înstrăinătorului să li se aplice, în mod corespunzător, dispozițiile din capitolul privind obligațiile vânzătorului, dacă din prevederile aplicabile acelu contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel. Această reglementare derogă de la regula aplicării normelor prevăzute de lege pentru un contract special numai în cazurile și condițiile stabilite expres. Principiul este consacrat de art. 10 NCC, care prevede că „legile care derogă de la o dispoziție generală (...) se aplică numai în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege”.

Trebuie amintite și dispozițiile art. 1168 NCC, normă derogatorie de la principiul cuprins de art. 10 NCC, care arată că în cazul contractelor nenumite se aplică prevederile generale din materia obligațiilor, iar dacă aceste dispoziții nu sunt îndestulătoare, regulile speciale privitoare la contractul cu care se seamănă cel mai mult.

Legiuitorul de la 2009 a preferat aplicarea dispozițiilor privind obligațiile vânzătorului tuturor contractelor prin care se transmite un drept. Conform art. 10 NCC, dacă obligațiile înstrăinătorului într-un contract având ca efect transmiterea unui drept nu au fost reglementate prin convenția părților sau prin norme speciale, ar trebui să se aplice regulile din partea generală a dreptului obligațional. Articolul 1651 NCC

[1] G. Boroș, L. Stănculescu, op. cit., p. 333.

[2] Potrivit art. 1651 NCC, „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 acelu contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel”.

tranșează situația obligațiilor înstrăinătorului *în cazul altor raporturi contractuale având ca efect transmiterea unui drept.*

Cu titlu de exemplu, în contractele în care renta viageră sau întreținerea se constituie în schimbul transmiterii proprietății sau a unui dezmembrământ asupra unui imobil, este indicat ca părțile să prevadă următoarele: în temeiul art. 1651 NCC, înstrăinătorul este ținut să îndeplinească toate obligațiile vânzătorului prevăzute de art. 1672, art. 1685 și art. 1695^[1].

^[1] *Uniunea Națională a Notarilor Publici din România*, Codul civil al României. Îndrumar notarial, vol. II, Ed. Monitorul Oficial, București, 2011, p. 13.

PARTEA A II-A. REGLEMENTARE ȘI JURISPRUDENȚĂ

Titlul IX. Diferite contracte speciale

Capitolul I. Contractul de vânzare

Secțiunea 1. Dispoziții generale

§ 1. Domeniul de aplicare

Art. 1.650. Noțiune. (1) Vânzarea este 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 îl plătească.

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

Reglementarea anterioară: C. civ. 1864 ► Art. 1294. Vinderea este o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plăti celei dintâi prețul lui.

JURISPRUDENȚĂ

1. Definiția vânzării-cumpărării privește contractul prin care se strămută/transmite în schimbul unui preț orice drept, și nu doar cel de proprietate, precum un alt drept real sau un drept de creanță. Rezoluțiunea contractelor sinalagmatice se justifică atunci când neîndeplinirea culpabilă a unei obligații lipsește de suport juridic obligația reciprocă, impunând astfel desființarea întregului contract. Părțile și-au îndeplinit obligațiile născute din contractul de vânzare: prin chiar actul în cauză s-a transmis (nuda) proprietate asupra apartamentului – art. 1295 C. civ. 1864 [art. 1674-1675 NCC, n.n.], iar prețul a fost achitat anterior autentificării (C.A. *Constanța, s. civ., min. și fam., mun. și asig. soc., dec. nr. 337/2009, în D. Anghel, L. Harabagiu, Contractul de vânzare. Practică judiciară și reglementarea din noul Cod civil, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 423).*

2. Uzufuctul este un drept real principal, esențialmente temporar, care conferă titularului său, numit uzufuctuar, dreptul de a exercita asupra bunului atributele posesiei și folosinței, cu obligația de a-i conserva substanța și de a-l restitui proprietarului la încetarea uzufuctului. Constituirea uzu-

fructului se realizează, cel mai adesea, prin acte între vii. În ipoteza constituirii indirecte (retenția), proprietarul bunului înstrăinează nuda proprietate și, printr-o clauză inserată în contract, reține pentru sine uzufructul. Odată constituit uzufructul, uzufructuarul are dreptul să folosească lucrul și să-i culegă fructele, drept consacrat de art. 521 C. civ. 1864 [art. 709 NCC, n.n.], iar nudul proprietar trebuie să se abțină de la orice act sau fapt prin care ar împiedica sau tulbura exercițiul normal al uzufructului (art. 539 C. civ. 1864). Nu poate fi considerată fapt de tulburare a exercițiului uzufructului folosirea de către nudul proprietar a unei părți din imobil, cu acceptul uzufructuarului. În asemenea situații, acțiunea uzufructuarului privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare, pe motiv că nudul proprietar nu i-a respectat dreptul de uzufruct constituit prin clauza inserată în contract, nu este întemeiată, nefiind îndeplinite condițiile la care se referă art. 1020-1021 C. civ. 1864 (*C.A. Iași, dec. civ. nr. 1531/1998, în C. Bîrsan, P. Perju, M.-M. Pivniceru, Codul civil adnotat, vol. I, art. 1-649, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 374*).

3. Prin acțiunea formulată, reclamanta și-a revendicat dreptul de uzufruct, făcând dovada acelei calități și a faptului că nu se poate exercita acel drept asupra părții de imobil stăpânite de pârâți. Nu se pune problema că părțile au unități locative distincte, atâta vreme cât prin contractul încheiat reclamanta și-a rezervat dreptul de uzufruct viager asupra lucrului vândut, iar nu asupra părții din imobil care i-a rămas. Proprietarul nu poate vătăma dreptul uzufructuarului în niciun mod, or, pârâții folosesc partea din imobil asupra căreia reclamanta are drept de uzufruct viager, împiedicând-o în exercitarea acelui drept, ceea ce justifică admiterea acțiunii (*C.A. Pitești, dec. nr. 2728/1998, în C. Bîrsan, P. Perju, M.-M. Pivniceru, Codul civil adnotat, vol. I, p. 374-375*).

4. Reclamantul, care prin actul de vânzare-cumpărare și-a rezervat un drept de uzufruct asupra imobilului înstrăinat recurenților, păstrează dreptul asupra întregului bun, chiar dacă soția sa, beneficiara uzufructului constituit prin același act, este în prezent decedată. Este de principiu că, atunci când uzufructul s-a constituit în favoarea a două persoane, după decesul uneia, cealaltă păstrează dreptul asupra întregului bun, uzufructul durând până la decesul ultimului beneficiar. Deoarece, potrivit art. 521 C. civ. 1864 [art. 709 NCC, n.n.], principalul drept al uzufructuarului este folosința lucrului și culegerea fructelor, recurenții nu au un drept legitim pentru păstrarea folosinței unei părți din imobil. Ei pot folosi bunul ca tolerați, cu îngăduința uzufructuarului, dar numai cât timp uzufructuarul este de acord cu acest fapt, nerezultând din conținutul art. 517 și urm. C. civ. 1864 [art. 703 NCC, n.n.], că nudul proprietar ar avea dreptul de a se folosi de lucru pe durata uzufructului. Cum în prezent reclamantul (uzufructuarul) nu mai acceptă ca recurenții să locuiască în imobil, în mod

corect s-a dispus evacuarea pârâților-recurenți, care nu i-au opus acestuia un drept legitim pentru folosirea bunului (C.A. Iași, dec. civ. nr. 687/2000, în C. Bîrsan, P. Perju, M.-M. Pivniceru, *Codul civil adnotat, vol. I, p. 315*).

5. Nuda proprietate conferă numai un drept de dispoziție asupra bunului imobil, iar uzufructul conferă titularului acestui drept celelalte prerogative, respectiv folosința și posesia. În conformitate cu dispozițiile art. 517 [art. 709 NCC, n.n.], art. 518 [art. 704 NCC, n.n.] și art. 534 C. civ. 1864 [art. 715 NCC, n.n.], uzufructuarul se poate bucura el însuși sau poate închiria altuia ori ceda exercițiul dreptului său, iar nudul proprietar nu se mai poate prevala de dispozițiile art. 480 C. civ. 1864 [art. 555 NCC, n.n.], pentru a cere evacuarea celui care, cu îngăduința uzufructuarului, folosește bunul imobil. Astfel, s-a reținut din extrasul de carte funciară că imobilul a fost cumpărat de reclamantă de la vânzătoarea care și-a păstrat un drept de uzufruct viager asupra imobilului. Întrucât reclamanta are numai nuda proprietate, ea poate uza numai de unul dintre atributele de proprietate, respectiv dispoziția imobilului. Uzufructuara a acceptat ca pârătul, care este concubinul său, să locuiască împreună cu ea în imobilul în litigiu. În aceste condiții, s-au ignorat dispozițiile art. 517 [art. 709 NCC, n.n.], art. 518 [art. 709 NCC, n.n.] și art. 534 C. civ. 1864 [art. 715 NCC, n.n.], potrivit cărora uzufructuarul poate închiria sau ceda exercițiul dreptului său, cu atât mai mult cu cât, în speță, poate tolera folosința imobilului de către o altă persoană. Prin urmare, în cauză nu era incidenta dispozițiile art. 480 C. civ. 1864 [art. 709 NCC, n.n.], reclamanta neavând dreptul la o astfel de acțiune legată de folosința imobilului, atributele legate de folosința imobilului fiind conferite prin lege exclusiv uzufructuarului (C.A. Timișoara, dec. civ. nr. 477/1999, în C. Bîrsan, P. Perju, M.-M. Pivniceru, *Codul civil adnotat, vol. I, p. 316*).

6. Din dispozițiile art. 517 C. civ. 1864 [art. 709 NCC, n.n.] rezultă că uzufructul este un drept real principal derivat, esențialmente temporar, asupra unui bun ce aparține în proprietate unei alte persoane, ce conferă titularului său, numit uzufructuar, atributele de posesie și folosință, cu obligația de a-i conserva substanța și de a-l restitui proprietarului la încetarea uzufructului. Potrivit dispozițiilor art. 557-558 C. civ. 1864, acest drept încetează în situațiile expres prevăzute de lege, iar în cauză nu se evidențiază niciuna din aceste situații. Dimpotrivă, pârătul asigură o bună conservare a imobilului, iar reclamantul nu a făcut dovada exercitării abuzive a dreptului de uzufruct de către pârăt, în sensul de a-i aduce stricăciuni ori de a-l lăsa să se degradeze din lipsă de întreținere. Simplul fapt al desfacerii căsătoriei sale cu celălalt uzufructuar nu poate duce la stingerea dreptului de uzufruct al pârătului. Instanța de apel a ignorat dovezile din care rezultă cu certitudine că pârătul s-a ocupat de buna întreținere a apartamentului ce constituie obiectul dreptului de uzufruct, a achitat

toate taxele aferente și, chiar dacă nu locuiește efectiv în imobil, legea îi permite să beneficieze de fructele civile ale bunului (C.A. *Timișoara*, s. civ., dec. nr. 2305/2002, în C. *Bîrsan*, P. *Perju*, M.-M. *Pivniceru*, *Codul civil adnotat*, vol. I, p. 316-317).

7. Cesiunea unei creanțe, făcută cu titlu oneros, fiind o vânzare, după acesta reiese din termenii art. 1396 și art. 1397 C. civ. 1864 [art. 1585 NCC, n.n.], și o vânzare neputând avea ființă fără un preț determinat sau determinabil după clauzele contractului, de aici rezultă că e nulă orice cesiune de creanță în care părțile nu au stipulat niciun preț (*Trib. Putna*, C. Jud. 58/904, în C. *Hamangiu*, *Codul civil adnotat*, vol. III, Ed. All Beck, București, 2002, p. 375).

8. Orice creanță poate forma obiectul unei cesiuni, iar pentru validitatea cesiunii nu este necesar consimțământul debitorului cedat, el devenind terț față de convenția dintre cedent și cesionar, fiind obligatorie doar notificarea făcută de una dintre părțile contractante debitorului cedat, obligație îndeplinită de către cedent. Lipsa de interes a debitorului cedat în promovarea acțiunii a fost în mod corect reținută, deoarece este lipsit de relevanță pentru el către cine face plata la care a fost obligat prin titlul executoriu, în condițiile în care nu și-a executat de bunăvoie obligația. Operațiunea de cesiune de creanță a avut loc pe parcursul executării silite, procedură pornită la cererea pârâtei cedente, tocmai din cauza neexecutării obligației de bunăvoie de către debitorul recurent. Imobilul a fost vândut la licitație, iar prin cesiunea de creanță persoana creditorului s-a schimbat, debitorul fiind ținut să achite debitul către noul creditor, astfel că nu se poate reveni la situația anterioară, în sensul ca imobilul să reintre în patrimoniul apelantului debitor (C.A. *Timișoara*, s. civ., dec. nr. 952/2008, în *Jurindex și în Contractul de vânzare*, p. 418).

9. Pentru a se determina natura și caracterul unui contract, nu e de ajuns numai a se stabili că s-a convenit asupra unui lucru comerciabil și s-a fixat un preț, pentru ca numai printr-acesta contractul să constituie o adevărată vânzare. Ci urmează a se examina intențiunea și scopul ce și-au propus părțile în momentul contractării pentru a se putea califica natura contractului. Prețul stipulat într-o convențiune nu-i imprimă necesarmente și caracterul de vânzare, deoarece și o donațiune poate fi făcută sub condițiunea unor redevențe și chiar a unei sume numărate, destul numai ca obligațiunea principală să fi avut de obicei o libertate (*Apel Buc. I*, 60 *Martie 8/82*, *Dreptul 45/82*, în C. *Hamangiu*, *Codul civil adnotat*, vol. III, p. 373).

10. Contractul, ca acord de voință al părților, se încheie doar ca urmare a unei concordanțe depline între oferta de a contracta și acceptarea acelei oferte. Simpla ofertă de a contracta făcută de către una dintre părți nu

produce efecte juridice în lipsa consimțământului valabil exprimat și a acceptării acesteia de către cealaltă parte (*I.C.C.J., s. com., dec. nr. 35/2009, www.scj.ro*).

11. Lipsa discernământului în exprimarea voinței nu relevă inexistența consimțământului, ci un simplu viciu al acestuia, care nu atrage decât nulitatea relativă a actului. Prin urmare, acțiunea vânzătorului este prescripțibilă în termenul de 3 ani prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958. Terțul față de contractul de vânzare-cumpărare nu are calitate procesuală prin invocarea dreptului la acțiune oblică, în temeiul art. 974 C. civ. 1864 [art. 1560 NCC, 116 LPA, n.n.], în lipsa unei creanțe, lichide și exigibile, care să-i confere calitatea de creditor al părții care cere anularea contractului de vânzare-cumpărare. Este adevărat că nulitatea relativă poate fi invocată și de creditorii chirografari, pe calea acțiunii oblice, în conformitate cu prevederile art. 974 C. civ. 1864, însă reclamanta și-a înstrăinat definitiv dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu, printr-un contract de vânzare-cumpărare, și nu de întreținere. Or, ca urmare a înstrăinării apartamentului, reclamanta nu are un titlu executoriu prin care să-i fie constatată creanța, nu are calitatea de creditoare și, pe cale de consecință, nu are calitate procesuală activă în a solicita, pe calea acțiunii oblice, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, pentru lipsa discernământului (*I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 3255/2005, www.scj.ro și în Contractul de vânzare, p. 72*).

12. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare este opozabilă și terților dobânditori cu titlu oneros și de bună-credință, pentru că desființarea acestui act s-a întemeiat, în principal, pe lipsa discernământului vânzătorului în momentul încheierii acestuia. Interesul ocrotirii persoanei lipsite de discernământ, chiar dacă este vorba de o persoană majoră – nepusă sub interdicție judecătorească – trebuie să primeze față de interesul securității circuitului civil, care impune apărarea terților de bună-credință. Acestora le rămâne o acțiune personală, fundamentată pe contract, pentru acoperirea prejudiciului cauzat prin desființarea actului respectiv. Este neîntemeiată critica referitoare la faptul că vânzătorul a avut discernământ păstrat în momentul încheierii actului de vânzare-cumpărare, în condițiile în care din raportul de expertiză medico-legală psihiatrică efectuat rezultă că vânzătorul a avut discernământul abolit în momentul încheierii actului respectiv (*C.S.J., s. civ., dec. nr. 3841/2003, www.scj.ro*).

13. Potrivit prevederilor art. 953 C. civ. 1864 [art. 1206 NCC, n.n.], coroborate cu cele ale art. 954 C. civ. 1864 [art. 1207 NCC, n.n.], este anulabilă convenția care are la bază vicierea consimțământului prin manopere frauduloase folosite de una dintre părțile contractante, manopere ce au provocat eroarea celeilalte părți asupra substanței obiectului contractului.

Eroarea asupra substanței obiectului actului juridic are în vedere, din punct de vedere subiectiv, acea calitate a obiectului sau alte elemente ale acestuia (în speță, anul fabricației vehiculului de care depindea posibilitatea înmatriculării pentru circulația pe drumurile publice) pe care părțile le-au avut în vedere atunci când au încheiat convenția și a căror existență, presupusă sau reală, le-a determinat să contracteze (C.S.J., s. com., dec. nr. 1574/1997, în *Contractul de vânzare*, p. 75).

14. Din dispozițiile art. 1173 C. civ. 1864 rezultă că actul autentic (de vânzare) se bucură de prezumția de validitate, iar proba contrară trebuie făcută de cei care îl contestă. Conform art. 948 [art. 1179 NCC, n.n.], raportat la art. 966 și urm. C. civ. 1864 [art. 1236 NCC, n.n.], cauza actului juridic trebuie să existe, să fie reală, licită și morală. Pe de altă parte, art. 967 C. civ. 1864 [art. 1239 NCC, n.n.] instituie prezumțiile relative de existență și validitate a cauzei actului juridic. Întrucât în favoarea părților funcționează de drept prezumția relativă, revenea reclamantului sarcina de a proba nevalabilitatea cauzei actului juridic (contract de vânzare) încheiat. Instanța apreciază că probele administrate în cauză nu sunt de natură să înlăture prezumțiile menționate (*Trib. Iași, dec. nr. 570/2010, www.jurisprudenta.com*). **Notă.** În noul Cod civil, potrivit art. 1236 alin. (1), cauza trebuie să existe, să fie licită și morală. Noua reglementare păstrează și prezumțiile de existență și de validitate a cauzei, art. 1239 alin. (2) NCC prevăzând că existența unei cauze valabile se prezumă până la proba contrară. În plus, conform alin. (1) al aceluiași articol, contractul este valabil chiar atunci când cauza nu este expres prevăzută.

15. O cauză de nulitate privește lipsa cauzei contractului de vânzare-cumpărare, vânzarea fiind fictivă, deoarece, în realitate, bunul nu s-a transmis din posesia vânzătorului în posesia cumpărătorului și nu s-a plătit niciun preț, împrejurări recunoscute de părțile în litigiu, iar potrivit dispozițiilor art. 966 C. civ. 1864 [art. 1236 NCC, n.n.], obligația fără cauză sau fondată pe o cauză falsă sau nelicită nu poate avea niciun efect (C.A. Craiova, s. min. și fam., dec. nr. 117/2007, în *Contractul de vânzare*, p. 49).

16. În contractul de vânzare-cumpărare, contract numit, dacă scopul mediat este licit (scopul imediat fiind prevăzut de lege), și cauza este licită. Pentru a constitui motiv de nulitate absolută, reaua-credință a părților trebuie raportată la cauză, ca element esențial al contractului, și nu apreciată în mod abstract. Deși prejudiciul cauzat beneficiarului promisiunii de vânzare-cumpărare este incontestabil și a putut fi prevăzut de părți, el nu a reprezentat scopul tranzacției, astfel încât cauza este licită și beneficiarul promisiunii de vânzare-cumpărare nu este îndreptățit decât la despăgubiri, în condițiile dovedirii tuturor elementelor răspunderii civile. Indiferent de poziția promitentului-vânzător, dacă terțul a fost