

Introducere

1. Nulitatea contractului este reglementată pe larg în noul Cod civil (art. 1246-1265), fiind edictate reglementări privind noțiunea (orice contract încheiat cu încălcarea condițiilor cerute de lege pentru încheierea sa valabilă este supus nulității, dacă prin lege nu se prevede o altă sancțiune) și felurile nulității, absolută sau relativă, cu detalierea regimului pentru fiecare dintre acestea.

Astfel, așa cum stabilise anterior doctrina, nulitatea absolută intervine în cazul încălcării unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes general, poate fi invocată de orice persoană interesată, pe cale de acțiune sau de excepție, instanța este obligată să invoce din oficiu nulitatea absolută, contractul lovit de nulitate absolută nu este susceptibil de confirmare decât în cazurile prevăzute de lege, iar dacă nu se prevede altfel, nulitatea absolută poate fi invocată oricând, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție.

La rândul ei, nulitatea relativă este incidentă în caz de încălcare a unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes particular, poate fi invocată numai de cel al cărui interes este ocrotit prin dispoziția legală încălcată, nu și din oficiu de instanța judecătorească, este susceptibilă de confirmare și poate fi invocată pe cale de acțiune numai în termenul de prescripție stabilit de lege. Cu toate acestea, partea căreia i se cere executarea contractului poate opune oricând nulitatea relativă a contractului, chiar și după împlinirea termenului de prescripție a dreptului la acțiunea în anulare.

În cazul nulității absolute, noul Cod civil face mențiunea „este nul contractul”, iar în situația nulității relative, contractul „este anulabil”.

Un element de noutate îl constituie reglementarea posibilității constatării sau declarării nulității prin acordul părților, dacă prin lege nu se prevede altfel. Prin acordul părților nu pot fi însă instituite și nici suprimate cauze de nulitate, iar orice convenție sau clauză contrară este considerată necrisă.

Sunt reglementate expres prin noul Cod civil și cauzele de nulitate absolută (în situațiile anume prevăzute de lege, precum și atunci

când rezultă neîndoielnic din lege că interesul ocrotit este unul general), respectiv cauzele de nulitate relativă (când au fost nesocotite dispozițiile legale privitoare la capacitatea de exercițiu, când consimțământul uneia dintre părți a fost viciat, precum și în alte cazuri anume prevăzute de lege).

În cazurile în care natura nulității nu este determinată ori nu reiese în chip neîndoielnic din lege, contractul este anulabil, fiind stabilită de lege o prezumție de nulitate relativă

În ceea ce privește efectele nulității, contractul lovit de nulitate absolută sau anulat este considerat a nu fi fost niciodată încheiat. Desființarea contractului atrage, în condițiile legii, și desființarea actelor subsecvente încheiate în baza lui. Fiecare parte trebuie să restituie celeilalte, în natură sau prin echivalent, prestațiile primite, chiar dacă acestea au fost executate succesiv sau au avut un caracter continuu.

Nulitatea poate fi totală sau parțială. Clauzele contrare legii, ordinii publice sau bunelor moravuri și care nu sunt considerate nescrise atrag nulitatea contractului în întregul său numai dacă sunt, prin natura lor, esențiale sau dacă, în lipsa acestora, contractul nu s-ar fi încheiat. În cazul în care contractul este menținut în parte, clauzele nule sunt înlocuite de drept cu dispozițiile legale aplicabile. Această regulă se aplică în mod corespunzător și clauzelor care contravin unor dispoziții legale imperative și sunt considerate de lege nescrise.

Actualul Cod civil reglementează în premieră repararea prejudiciului în cazul nulității contractului încheiat în formă autentică. Astfel, în situația anulării sau constatării nulității contractului încheiat în formă autentică pentru o cauză de nulitate a cărei existență rezultă din însuși textul contractului, partea prejudiciată poate cere obligarea notarului public la repararea prejudiciilor suferite, în condițiile răspunderii civile delictuale pentru fapta proprie. Prin art. 106¹ din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Codului civil s-a stabilit, în ceea ce privește această formă de răspundere, că poate fi angajată numai în limita prejudiciului nereparat prin anularea sau constatarea nulității contractului ce a fost dispusă prin hotărâre judecătorească definitivă și că nu înlătură angajarea răspunderii și a altor persoane, în condițiile legii.

Contractul nul poate fi refăcut, în tot sau în parte, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de lege la data refacerii lui. În

toate cazurile, contractul refăcut nu va produce efecte decât pentru viitor, iar nu și pentru trecut.

Cu privire la conversiunea contractului nul, noua reglementare stabilește că un contract lovit de nulitate absolută va produce totuși efectele actului juridic pentru care sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege. Aceste dispoziții nu se aplică însă dacă intenția de a exclude aplicarea conversiunii este stipulată în contractul lovit de nulitate sau reiese, în chip neîndoielnic, din scopurile urmărite de părți la data încheierii contractului.

Contractul afectat de o cauză de nulitate poate fi validat atunci când nulitatea este acoperită, prin confirmare sau prin alte moduri anume prevăzute de lege.

2. Noul Cod civil reglementează, de asemenea, rezoluțiunea, rezilierea și reducerea prestațiilor (art. 1549-1554). Astfel, dacă nu cere executarea silită a obligațiilor contractuale, creditorul are dreptul la rezoluțiunea sau, după caz, rezilierea contractului, precum și la daune-interese, dacă i se cuvin. Rezoluțiunea poate avea loc pentru o parte a contractului, numai atunci când executarea sa este divizibilă. De asemenea, în cazul contractului plurilateral, neîndeplinirea de către una dintre părți a obligației nu atrage rezoluțiunea contractului față de celelalte părți, cu excepția cazului în care prestația neexecutată trebuia, după circumstanțe, să fie considerată esențială. Dacă nu se prevede altfel, dispozițiile referitoare la rezoluțiune se aplică și în cazul rezilierii.

În ceea ce privește modul de operare, rezoluțiunea poate fi dispusă de instanță, la cerere, sau, după caz, poate fi declarată unilateral de către partea îndreptățită. În cazurile anume prevăzute de lege sau dacă părțile au convenit astfel, rezoluțiunea poate opera de plin drept.

Rezoluțiunea sau rezilierea unilaterală poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere.

Noul Cod civil face referiri exprese și la pactul comisoriu, care produce efecte dacă prevede, în mod expres, obligațiile a căror neexecutare atrage rezoluțiunea sau rezilierea de drept a contractului.

Creditorul nu are dreptul la rezoluțiune atunci când neexecutarea este de mică însemnătate. În cazul contractelor cu executare

succesivă, creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă. Creditorul are însă dreptul la reducerea proporțională a prestației sale dacă, după împrejurări, aceasta este posibilă. Dacă reducerea prestațiilor nu poate avea loc, creditorul nu are dreptul decât la daune-interese.

Raportat la efectele rezoluțiunii și ale rezilierii, noul Cod civil stipulează că actul desființat prin rezoluțiune se consideră că nu a fost niciodată încheiat. Dacă prin lege nu se prevede altfel, fiecare parte este ținută, în acest caz, să restituie celeilalte părți prestațiile primite. Contractul reziliat încetează doar pentru viitor.

3. Revocarea donației este prevăzută de art. 1020-1029 NCC. Cauzele de revocare rămân două – ingratitudea și neexecutarea fără justificare a sarcinilor la care s-a obligat donatarul. Revocarea donației din aceste motive nu operează de drept.

În regimul noului Cod civil, poate interveni și revocarea promisiunii de donație. Astfel, promisiunea de donație se revocă de drept dacă anterior executării sale se ivește unul dintre cazurile de revocare pentru ingratitude prevăzute la art. 1023 NCC. De asemenea, promisiunea de donație se revocă de drept și atunci când, anterior executării sale, situația materială a promitentului s-a deteriorat într-o asemenea măsură încât executarea promisiunii a devenit excesiv de oneroasă pentru acesta ori promitentul a devenit insolubil.

Donația se revocă pentru ingratitude în următoarele cazuri:

a) dacă donatarul a atentat la viața donatorului, a unei persoane apropiate lui sau, știind că alții intenționează să atenteze, nu l-a înștiințat;

b) dacă donatarul se face vinovat de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de donator;

c) dacă donatarul refuză în mod nejustificat să asigure alimente donatorului ajuns în nevoie, în limita valorii actuale a bunului donat, ținându-se însă seama de starea în care se afla bunul la momentul donației.

Dreptul la acțiunea prin care se solicită revocarea pentru ingratitude se prescrie în termen de un an din ziua în care donatorul a știut că donatarul a săvârșit fapta de ingratitude.

Revocarea donației pentru ingratitude produce două categorii de efecte: generale și speciale. În ceea ce le privește pe cele generale, Codul civil stabilește că, dacă restituirea în natură a bunului

donat nu este posibilă, donatarul va fi obligat să plătească valoarea acestuia, socotită la data soluționării cauzei. Donatarul va fi obligat să restituie fructele pe care le-a perceput începând cu data introducerii cererii de revocare a donației. Raportat la efectele speciale, Codul arată că revocarea pentru ingraturitudine nu are niciun efect în privința drepturilor reale asupra bunului donat dobândite de la donatar, cu titlu oneros, de către terții de bună-credință și nici asupra garanțiilor constituite în favoarea acestora. În cazul bunurilor supuse unor formalități de publicitate, dreptul terțului trebuie să fi fost înscris anterior înregistrării cererii de revocare în registrele de publicitate aferente.

Dacă donatarul nu îndeplinește sarcina la care s-a obligat, donatorul sau succesorii săi în drepturi pot cere fie executarea sarcinii, fie revocarea donației. În cazul în care sarcina a fost stipulată în favoarea unui terț, acesta poate cere numai executarea sarcinii. Dreptul la acțiunea prin care se solicită executarea sarcinii sau revocarea donației se prescrie în termen de 3 ani de la data la care sarcina trebuia executată. Donatarul este ținut să îndeplinească sarcina numai în limita valorii bunului donat, actualizată la data la care sarcina trebuia îndeplinită.

4. Revocarea voluntară a testamentului este reglementată prin art. 1051-1053 NCC. Revocarea voluntară poate fi expresă ori tacită.

Un testament nu poate fi revocat expres, în tot sau în parte, decât printr-un act autentic notarial sau printr-un testament ulterior. Testamentul care revocă un testament anterior poate fi întocmit într-o formă diferită de aceea a testamentului revocat. Revocarea expresă a testamentului făcută printr-un act autentic notarial sau printr-un testament autentic se va înscrie de îndată de către notar în registrul național notarial prevăzut la art. 1046 NCC.

În ceea ce privește revocarea voluntară tacită, testatorul poate revoca testamentul olograf și prin distrugerea, ruperea sau ștergerea sa. Ștergerea unei dispoziții a testamentului olograf de către testator implică revocarea acelei dispoziții. Modificările realizate prin ștergere se semnează de către testator. Distrugerea, ruperea sau ștergerea testamentului olograf, cunoscută de testator, atrage de asemenea revocarea, cu condiția ca acesta să fi fost în măsură să îl refacă.

Testamentul ulterior nu îl revocă pe cel anterior decât în măsura în care conține dispoziții contrare sau incompatibile cu acesta. Efectele revocării nu sunt înlăturate în caz de caducitate sau revocare a testamentului ulterior.

Dispoziția revocatorie poate fi retractată în mod expres prin act autentic notarial sau prin testament. Retractarea unei dispoziții revocatorii înlătură efectele revocării, cu excepția cazului în care testatorul și-a manifestat voința în sens contrar sau dacă această intenție a testatorului rezultă din împrejurările concrete.

5. Ineficacitatea legatelor este tratată de art. 1068-1073 NCC.

Legatele sunt supuse dispozițiilor privind revocarea voluntară a testamentului.

De asemenea, orice înstrăinare a bunului ce constituie obiectul unui legat cu titlu particular, consimțită de către testator, chiar dacă este afectată de modalități, revocă implicit legatul pentru tot ceea ce s-a înstrăinat. Ineficacitatea înstrăinării nu afectează revocarea decât dacă: a) este determinată de incapacitatea sau vicierea voinței testatorului; ori b) înstrăinarea reprezintă o donație în favoarea beneficiarului legatului și nu s-a făcut sub condiții sau cu sarcini substanțial diferite de acelea care afectează legatul. Totodată, distrugerea voluntară de către testator a bunului ce constituie obiectul legatului cu titlu particular revocă implicit legatul.

Revocarea judecătorească a legatului poate fi cerută în cazul neîndeplinirii, fără justificare, a sarcinii instituite de testator. Neîndeplinirea fortuită a sarcinii poate atrage revocarea numai dacă, potrivit voinței testatorului, eficacitatea legatului este condiționată de executarea sarcinii.

Revocarea judecătorească a legatului poate fi solicitată și pentru ingratitudine în următoarele cazuri:

a) dacă legatarul a atentat la viața testatorului, a unei persoane apropiate lui sau, știind că alții intenționează să atenteze, nu l-a înștiințat;

b) dacă legatarul se face vinovat de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de testator ori de injurii grave la adresa memoriei testatorului.

Dreptul la acțiunea în revocarea judecătorească a legatului se prescrie în termen de un an de la data la care moștenitorul a cunoscut fapta de ingratitudine sau, după caz, de la data la care sarcina trebuia executată.

6. Caducitatea legatului intervine atunci când:

- a) legatarul nu mai este în viață la data deschiderii moștenirii;
- b) legatarul este incapabil de a primi legatul la data deschiderii moștenirii;
- c) legatarul este nedemn;
- d) legatarul renunță la legat;
- e) legatarul decedează înaintea împlinirii condiției suspensive ce afectează legatul, dacă aceasta avea un caracter pur personal;
- f) bunul ce formează obiectul legatului cu titlu particular a pierit în totalitate din motive care nu țin de voința testatorului, în timpul vieții testatorului sau înaintea împlinirii condiției suspensive ce afectează legatul.

Ineficacitatea legatului din cauza nulității, revocării, caducității sau desființării pentru nerealizarea condiției suspensive ori pentru îndeplinirea condiției rezolutorii profită moștenitorilor ale căror drepturi succesoriale ar fi fost micșorate sau, după caz, înlăturate prin existența legatului sau care aveau obligația să execute legatul.

7. Reducțiunea liberalităților excesive este stipulată de prevederile art. 1091-1099 NCC. Ca și în reglementarea anterioară, după deschiderea moștenirii, liberalitățile care încalcă rezerva succesorală sunt supuse reducățiunii, la cerere, iar reducățiunea poate fi cerută numai de către moștenitorii rezervatari, de succesorii lor, precum și de către creditorii chirografari ai moștenitorilor rezervatari.

Noul Cod civil reglementează expres căile de realizare a reducățiunii; aceasta se poate realiza prin buna învoială a celor interesați, iar în lipsa unei asemenea învoieli, reducățiunea poate fi invocată în fața instanței de judecată pe cale de excepție sau pe cale de acțiune, după caz.

Termenul de prescripție special privind dreptul la acțiunea în reducățiune a liberalităților excesive este de 3 ani de la data deschiderii moștenirii sau, după caz, de la data la care moștenitorii rezervatari au pierdut posesia bunurilor care formează obiectul liberalităților. În cazul liberalităților excesive a căror existență nu a fost cunoscută de moștenitorii rezervatari, termenul de prescripție începe să curgă de la data când au cunoscut existența acestora și caracterul lor excesiv. Excepția de reducățiune este imprescriptibilă extintiv.

Sunt redate, de asemenea, stipulații cu privire la stabilirea rezervei succesoriale și a cotității disponibile, ordinea și efectele reducățiunii, reducățiunea unor liberalități speciale și imputarea liberalităților.

8. Dispoziții privind acțiunea revocatorie regăsim în art. 1562-1565 NCC. Astfel, dacă dovedește un prejudiciu, creditorul poate cere să fie declarate inopozabile față de el actele juridice încheiate de debitor în fraudă drepturilor sale, cum sunt cele prin care debitorul își creează sau își mărește o stare de insolvență. Un contract cu titlu oneros sau o plată făcută în executarea unui asemenea contract poate fi declarată inopozabilă numai atunci când terțul contractant ori cel care a primit plata cunoștea faptul că debitorul își creează sau își mărește starea de insolvență. Creanța trebuie să fie certă la data introducerii acțiunii.

Dacă prin lege nu se prevede altfel, dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an de la data la care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască prejudiciul ce rezultă din actul atacat.

În ceea ce privește efectele admiterii acțiunii, actul atacat va fi declarat inopozabil atât față de creditorul care a introdus acțiunea, cât și față de toți ceilalți creditori care, putând introduce acțiunea, au intervenit în cauză. Aceștia vor avea dreptul de a fi plătiți din prețul bunului urmărit, cu respectarea cauzelor de preferință existente între ei. Terțul dobânditor poate păstra bunul plătind creditorului căruia profită admiterea acțiunii o sumă de bani egală cu prejudiciul suferit de acesta din urmă prin încheierea actului. În caz contrar, hotărârea judecătorească de admitere a acțiunii revocatorii indisponibilizează bunul până la încetarea executării silite a creanței pe care s-a întemeiat acțiunea, dispozițiile privitoare la publicitatea și efectele clauzei de inalienabilitate aplicându-se în mod corespunzător.

9. Instituția simulației este reglementată prin dispozițiile art. 1289-1294 NCC.

Contractul secret produce efecte numai între părți și, dacă din natura contractului ori din stipulația părților nu rezultă contrariul, între succesorii lor universali sau cu titlu universal. Cu toate acestea, contractul secret nu produce efecte nici între părți dacă nu îndeplinește condițiile de fond cerute de lege pentru încheierea sa valabilă.

Contractul secret nu poate fi invocat de părți, de către succesorii lor universali, cu titlu universal sau cu titlu particular și nici de către creditorii înstrăinătorului aparent împotriva terților care, întemeindu-se cu bună-credință pe contractul public, au dobândit drepturi de la achizitorul aparent. Terții pot invoca împotriva păr-

ților existența contractului secret, atunci când acesta le vatămă drepturile.

Existența contractului secret nu poate fi opusă de părți creditorilor dobânditorului aparent care, cu bună-credință, au notat începerea urmăririi silite în cartea funciară sau au obținut sechestrul asupra bunurilor care au făcut obiectul simulației. Dacă există un conflict între creditorii înstrăinătorului aparent și creditorii dobânditorului aparent, sunt preferați cei dintâi, în cazul în care creanța lor este anterioară contractului secret.

10. Prevederi privind cartea funciară sunt cuprinse în art. 876-915 NCC.

În regimul noului Cod civil, 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. Dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege. Hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului.

Prin Legea de aplicare (art. 56) s-a stabilit că dispozițiile Codului civil privitoare la dobândirea drepturilor reale imobiliare prin efectul înscrierii acestora 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. Până la această dată, 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.

Capitolul I. Nulitatea

Secțiunea 1. Contracte

I. Cerere în anulare. Competență materială

C. proc. civ., art. 2 pct. 1 lit. b)

În cazul acțiunilor în anularea unui act juridic civil, pentru stabilirea competenței materiale a instanței, trebuie să se țină seama de prețul consemnat în contractul de vânzare-cumpărare, nu de estimarea imobilului făcută de organul fiscal ori de valoarea stabilită ulterior, în cadrul procesului, prin expertiză.

I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 1593 din 17 aprilie 2002, www.scj.ro

Legislație actuală:

► În prezent, **art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ.** are următorul conținut: „Tribunalul judecă: 1. în primă instanță: (...) b) procesele și cererile în materie civilă al căror obiect are o valoare de peste 500.000 lei (RON), cu excepția cererilor de împărțeață judiciară, a cererilor în materia succesorală, a cererilor neevaluabile în bani și a cererilor privind materia fondului funciar, inclusiv cele de drept comun, petitorii sau, după caz, posesorii, formulate de terții vătămați în drepturile lor prin aplicarea legilor în materia fondului funciar; (...)”.

► A se vedea **art. 95 pct. 1 NCPC**: „**Tribunalul.** Tribunalele judecă: 1. în primă instanță, toate cererile care nu sunt date prin lege în competența altor instanțe”.

Notă:

1. A se vedea, raportat la caracterul evaluabil în bani al acestor acțiuni, și *C.A. Craiova, s. civ., dec. nr. 535 din 12 aprilie 2007*, prin care s-a reținut că, potrivit art. 282¹ C. proc. civ., nu sunt supuse apelului hotărârile judecătorești date în primă instanță în cererile introduse pe cale principală, privind litigii al căror obiect are o valoare de până la 100.000 lei inclusiv, atât în materie civilă, cât și în materie comercială. Textul menționat are în vedere toate acțiunile cu caracter patrimonial, calificate ca atare de doctrina și jurisprudența civilă, în principal prin faptul că obiectul lor privește în mod direct o valoare patrimonială ori un act juridic al cărui obiect este un drept evaluabil în bani. Acțiunea în constatarea nulității absolute a actului de donație este o acțiune cu caracter patrimonial, având un conținut economic și, în atare situație, este supusă reglementărilor prevăzute expres în art. 282¹ C. proc. civ.

2. Prin *Dec. nr. 32 din 9 iunie 2008 (M. Of. nr. 830 din 10 decembrie 2008)*, Înalta Curte de Casație și Justiție, constituită în Secții Unite, în dosarul nr. 75/2007, admitând recursul în interesul legii, a stabilit că dispozițiile art. 1 pct. 1, art. 2 pct. 1 lit. a) și b) și art. 282¹ alin. (1) C. proc. civ. se interpretează în sensul că, în vederea determinării competenței materiale de soluționare în primă instanță și a căilor de atac, sunt evaluabile în bani litigiile civile și comerciale având ca obiect constatarea existenței sau inexistenței unui drept patrimonial, constatarea nulității, anularea, rezoluțiunea, rezilierea unor acte juridice privind drepturi patrimoniale, indiferent dacă este formulat petitul accesoriu privind restabilirea situației anterioare. A se vedea speța nr. 309.

2. Acțiune privind anularea unui antecontract. Competența materială a instanței. Criteriul valorii avansului achitat

C. proc. civ., art. 1 pct. 1, art. 2 pct. 1 lit. a) și b),
art. 282¹ alin. (1)

Prin antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat între părți nu s-a transmis un drept de proprietate asupra imobilului, pentru a fi avută în vedere valoarea acestuia la determinarea competenței materiale a instanței sesizate, ci s-a născut doar o obligație de a face, în sensul de a se încheia în viitor contractul promis. Obiectul convenției este un drept de creanță, determinantă pentru stabilirea valorii litigiului fiind valoarea avansului a cărui restituire se solicită și nicidecum valoarea bunului imobil.

Deși prin Decizia nr. 32 din 9 iunie 2008, pronunțată de I.C.C.J., Secțiile Unite, s-a admis recursul în interesul legii și s-a stabilit că „dispozițiile art. 1 pct. 1, art. 2 pct. 1 lit. a) și b) și art. 282¹ alin. (1) C. proc. civ. se interpretează în sensul că în vederea determinării competenței materiale de soluționare în primă instanță și a căilor de atac, sunt evaluabile în bani litigiile civile și comerciale având ca obiect constatarea existenței sau inexistenței unui drept patrimonial, constatarea nulității, anularea, rezoluțiunea, rezilierea unor acte juridice privind drepturi patrimoniale, indiferent dacă este formulat petitul accesoriu privind restabilirea situației anterioare”, această împrejurare nu este de natură a conduce la concluzia că valoarea obiectului litigiului este echivalentă cu valoarea de circulație a bunului ce face obiectul antecontractului sau cu valoarea prețului vânzării.

*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 700 din 8 iunie 2011,
nepublicată*

Legislație actuală:

▶ Art. 2 pct. 1 lit. a) C. proc. civ. a fost abrogat de art. 219 pct. 1 din Legea nr. 71/2011.

▶ Pentru forma actuală a art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ., a se vedea speța nr. 1.

▶ A se vedea **art. 95 pct. 1 NCPC** privind competența materială a tribunalului (redat la speța nr. 1).

3. Anularea unui contract de vânzare-cumpărare încheiat prin mandatar. Lipsa calității procesuale pasive a reprezentantului. Coparticipare obligatorie

C. civ., art. 1532, art. 1545

C. proc. civ., art. 47

1. Din mențiunile exprese ale art. 1545 C. civ. și potrivit principiului *res inter alios acta, aliis neque nocere, neque prodesse potest*, rezultă că mandatul nu produce efecte juridice față de terți, deoarece drepturile și obligațiile se nasc direct în beneficiul sau în sarcina mandantului. Față de cel reprezentat, contractul încheiat prin reprezentare produce efecte juridice depline, ca și cum ar fi fost încheiat de el însuși. În schimb, față de reprezentant, actul nu produce, în principiu, nicio consecință, deoarece el nu este și nu devine parte în raportul juridic creat. În sarcina lui se pot naște doar obligații personale față de cel reprezentat, când își depășește limitele mandatului și acționează în mod fraudulos. În consecință, pentru acțiunea având ca obiect anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat prin mandatar, acesta nu are calitate procesuală pasivă.

2. În ipoteza unui contract de vânzare-cumpărare, părțile contractante sunt vânzătorul și cumpărătorul. Chiar dacă actul a fost încheiat prin mandatar, efectele juridice se produc în persoana mandantului. Întrucât în cauză vânzătorul a decedat, calitatea procesuală pasivă în cererea având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare o au moștenitorii vânzătorului și cumpărătorii împreună, acesta fiind un caz de coparticipare pasivă obligatorie, conform art. 47 C. proc. civ.

În raport cu obiectul cererii de chemare în judecată, coparticiparea procesuală pasivă este obligatorie și necesară, în materia nulității actelor juridice pronunțarea unei hotărâri judecătorești unitare, în contradictoriu cu toate părțile care figurează în act, reprezentând o necesitate obiectivă, fiind obligatoriu ca instanța să

constate, dacă se impune, nevalabilitatea actului juridic față de toate părțile care figurează în acesta.

C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 725 din 14 mai 2010, în Mandatul. Reprezentarea judiciară, p. 7

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 209 NCC**: „**Noțiune.** Mandatul este contractul prin care o parte, numită mandatar, se obligă să încheie unul sau mai multe acte juridice pe seama celeilalte părți, numită mandant”.

Conform **art. 142 din Legea nr. 71/2011**: „Contractele de mandat încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil, pentru care părțile nu au prevăzut un termen, rămân supuse legii în vigoare la data încheierii lor”.

► A se vedea **art. 59 NCPC**: „**Condiții de existență.** Mai multe persoane pot fi împreună reclamante sau pârâte dacă obiectul procesului este un drept ori o obligație comună, dacă drepturile sau obligațiile lor au aceeași cauză ori dacă între ele există o strânsă legătură”.

Notă:

A se vedea, cu privire la punctul 2:

1. a) În același sens, *Trib. București, s. a III-a civ., dec. nr. 217 din 6 februarie 2003, în C.P.J. C.T.B. 2000-2003, p. 203*, prin care s-a apreciat că acțiunea în anularea unui act juridic se impune a se judeca în contradictoriu cu toate părțile contractante, în caz contrar cererea fiind inadmisibilă.

b) *I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 6968 din 25 iunie 2009, www.scj.ro* (speța nr. 140).

2. În sens contrar, *C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 2112 din 14 octombrie 2003, în P.J. com. 2003-2004, p. 96*, prin care s-a reținut că acțiunea în nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nu are caracterul unui act de dispoziție, așa încât să fie necesară promovarea ei de către toți coproprietarii, în virtutea regulii unanimității, aplicabilă exclusiv actelor de dispoziție, ci are caracterul unui act de conservare care, profitând tuturor copărtașilor, poate fi efectuat de oricare dintre ei, fără acordul celorlalți.

3. A se vedea și *C.A. București, s. a VI-a com., dec. nr. 186 din 8 aprilie 2011, portal.just.ro* (speța nr. 15).

4. Vânzarea aceluiași teren de două ori. Soarta actului ulterior. Asumarea riscului desființării contractului prin refuzul de cercetare a sarcinilor. Reaua-credință a părților

C. civ., art. 948, art. 968, art. 1898

Una dintre condițiile speciale pentru valabilitatea vânzării-cumpărării este aceea ca vânzătorul să fie proprietarul lucrului vândut, iar tranzacționarea cu neîndeplinirea acestei cerințe, aspect cunos-

cut de ambele părți, determină nulitatea absolută a convenției, pentru cauză ilicită și fraudă la lege.

În cauză, prezumția de bună-credință a cumpărătorilor a fost răsturnată, dovedindu-se complicitatea acestora la actul fraudulos al vânzării pentru a doua oară a aceluiași teren, reaua lor credință reieșind din opozabilitatea contractului anterior, înscris în Registrul de transcripțiuni și înscripțiuni al judecătoriei, relația de rudenie cu vânzătorii și refuzul cercetării sarcinilor imobilului.

Trib. București, s. a III-a civ., dec. nr. 931 din 22 aprilie 2010, nepublicată

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 1179 alin. (1) NCC: „Condițiile esențiale pentru validitatea contractului.** (1) Condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt: 1. capacitatea de a contracta; 2. consimțământul părților; 3. un obiect determinat și licit; 4. o cauză licită și morală”.

► A se vedea:

– **art. 1235 NCC: „Noțiune.** Cauza este motivul care determină fiecare parte să încheie contractul” și **art. 1236 NCC: „Condiții.** (1) Cauza trebuie să existe, să fie licită și morală. (2) Cauza este ilicită când este contrară legii și ordinii publice. (3) Cauza este imorală când este contrară bunelor moravuri”;

– **art. 1237 NCC: „Frauda la lege.** Cauza este ilicită și atunci când contractul este doar mijlocul pentru a eluda aplicarea unei norme legale imperative”;

– **art. 1238 NCC: „Sanctiune.** (1) Lipsa cauzei atrage anulabilitatea contractului, cu excepția cazului în care contractul a fost greșit calificat și poate produce alte efecte juridice. (2) Cauza ilicită sau imorală atrage nulitatea absolută a contractului dacă este comună ori, în caz contrar, dacă cealaltă parte a cunoscut-o sau, după împrejurări, trebuia s-o cunoască”.

► Noul Cod civil reglementează expres vânzarea bunului altuia în **art. 1683: „Vânzarea bunului altuia.** (1) Dacă, la data încheierii contractului asupra unui bun individual determinat, acesta se află în proprietatea unui terț, contractul este valabil, iar vânzătorul este obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător. (2) Obligația vânzătorului se consideră ca fiind executată fie prin dobândirea de către acesta a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului. (3) Dacă din lege sau din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul dobândirii bunului de către vânzător sau al ratificării contractului de vânzare de către proprietar. (4) În cazul în care vânzătorul nu asigură transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător, acesta din urmă poate cere rezoluțiunea contractului, restituirea prețului, precum și, dacă este cazul, daune-interese. (5) Atunci când un coproprietar a vândut bunul proprietate comună și ulterior nu asigură transmi-

terea proprietății întregului bun către cumpărător, acesta din urmă poate cere, pe lângă daune-interese, la alegerea sa, fie reducerea prețului proporțional cu cota-parte pe care nu a dobândit-o, fie rezoluțiunea contractului în cazul în care nu ar fi cumpărat dacă ar fi știut că nu va dobândi proprietatea întregului bun. (6) În cazurile prevăzute la alin. (4) și (5), întinderea daunelor-interese se stabilește, în mod corespunzător, potrivit art. 1702 și 1703. Cu toate acestea, cumpărătorul care la data încheierii contractului cunoștea că bunul nu aparținea în întregime vânzătorului nu poate să solicite rambursarea cheltuielilor referitoare la lucrările autonome sau voluptuare”.

5. Vânzarea lucrului altuia. Aprecierea bunei-credințe

C. civ., art. 948, art. 1080

Este incidentă sancțiunea nulității, pentru vânzarea lucrului altuia, dacă părțile au acționat în deplină cunoștință de cauză, cu intenția de a produce o pagubă adevăratului proprietar.

Însă, în condițiile în care, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul avea calitatea de proprietar, iar anularea titlului său s-a produs mult ulterior acestui moment, nu se poate susține reaua-credință a părților și nici culpa contractuală a acestora, conform art. 1080 C. civ.

*C.S.J., s. civ., dec. nr. 632 din 29 ianuarie 2004,
în P.R. nr. 1/2005, p. 58*

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 1480 NCC**: „**Diligența cerută în executarea obligațiilor.** (1) Debitorul este ținut să își execute obligațiile cu diligența pe care un bun proprietar o depune în administrarea bunurilor sale, afară de cazul în care prin lege sau prin contract s-ar dispune altfel. (2) În cazul unor obligații inerente unei activități profesionale, diligența se apreciază ținând seama de natura activității exercitate”.

► A se vedea **art. 1683 NCC** privind vânzarea lucrului altuia (redat la speța nr. 4).

Notă:

A se vedea și *I.C.C.J., s. civ., dec. nr. 632 din 29 ianuarie 2004, www.scj.ro*, prin care s-a arătat că nulitatea absolută a vânzării lucrului altuia are ca punct de plecare împrejurarea că părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză, știind că lucrul vândut este proprietatea altei persoane. Sintagma „în cunoștință de cauză” relevă, semantic, înțelesul că părțile contractului au știut bine că bunul individual determinat nu este proprietatea vânzătorului și că aparține altuia. În acest caz, contractul încheiat, ascunzând intenția de a aduce altuia o pagubă, este un act juridic intențional, fondat pe o cauză ilicită sau pe fraudă, ambele având ca numitor comun reaua-credință a părților. Nu mai puțin, sub inci-

dența art. 1080 C. civ., are importanță juridică *minima negligentia* cumpărătorului, care, încălcând obligația de a se convinge că a contractat cu un *verus dominus*, răspunde pentru *culpa lata*.

6. Vânzarea lucrului altuia. Nulitate relativă. Calitate procesuală activă

C. civ., art. 953

Anularea contractului pentru eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului, care este o cauză de nulitate relativă, poate fi cerută doar de părțile contractante, iar terții care se pretind proprietari ai bunului vândut au la îndemână acțiunea în revendicare.

Trib. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 385 din 2 februarie 1997, în C.P.J.T.B. 1993-1997, p. 58

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 1206 alin. (1) NCC**: „**Cazuri.** (1) Consimțământul este viciat când este dat din eroare, surprins prin dol sau smuls prin violență”.

► A se vedea **art. 1683 NCC** privind vânzarea lucrului altuia (redat la speța nr. 4).

Notă:

1. În ceea ce privește vânzarea lucrului altuia, se face distincție între situația în care părțile, sau cel puțin cumpărătorul, au fost în eroare, crezând că lucrul vândut aparține vânzătorului și situația în care părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză. În primul caz, se apreciază că intervine sancțiunea nulității relative, pentru eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului, care poate fi invocată numai de către cumpărător și succesorii lui. În a doua variantă, se consideră că actul este nul absolut pentru cauză ilicită.

2. A se vedea și *I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 5801 din 21 octombrie 2004, www.scj.ro*, prin care s-a arătat că prin vânzarea bunului său de către o altă persoană, adevăratul proprietar nu își pierde dreptul, ci, dacă bunul se află în posesia altei persoane, poate recurge la acțiunea în revendicare, cât timp nu a intervenit uzucapiunea, iar dacă stăpânește bunul, va putea opune dreptul său de proprietar celui ce invocă drept titlu actul încheiat cu un neproprietar.

7. Invocarea lipsei discernământului și a dolului. Vânzarea lucrului altuia. Propria culpă a reclamantului. Preț nereserios. Condiții

C. civ., art. 948, art. 968
Decretul nr. 167/1958

1. Absența discernământului și dolul sunt sancționate cu nulitate relativă a actului juridic, față de caracterul privat al interesului ocrotit de lege.

În mod corect au apreciat instanțele că acțiunea prin care s-au invocat aceste vicii de consimțământ este una prescriptibilă, în termenul de drept comun de 3 ani, care curge, în cauză, de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

2. Există cauză ilicită în cazul vânzării lucrului altuia, sancționată cu nulitatea absolută, în situația în care atât vânzătorul, cât și cumpărătorul acționează în cunoștință de cauză, în vederea fraudării drepturilor adevăratului proprietar, iar în speță nu s-a dovedit acest aspect față de părții cumpărători.

În plus, reclamanta, care a profitat de pe urma dublei vânzări a aceluiași lucru, nu poate invoca propria turpitudine pentru recușterea unui drept.

3. Caracterul nereserios al prețului trebuie dovedit de reclamantă.

Prețul nu este nereserios dacă, în schimbul dreptului de proprietate asupra imobilului, pe lângă o sumă de bani, părțile s-au înțeles să se presteze întreținere în folosul reclamantei vânzătoare, care și-a rezervat și un drept de uzufruct viager asupra bunului.

*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 2637 din 26 noiembrie 2003,
în P.R. nr. 5/2004, p. 92*

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 1205 NCC**: „**Lipsa discernământului.** (1) Este anulabil contractul încheiat de o persoană care, la momentul încheierii acestuia, se afla, fie și numai vremelnic, într-o stare care o pune în neputință de a-și da seama de urmările faptei sale. (2) 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”.

► A se vedea **art. 1214 NCC**: „**Dolul.** (1) 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 îl informeze pe contractant asupra unor împrejurări pe care se cuvenea să i le dezvăluie. (2) 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. (3) Contractul este anulabil și atunci când dolul provine de la reprezentantul, prepusul ori gerantul afacerilor celeilalte părți. (4) Dolul nu se presupune”.

▶ A se vedea **art. 1235-1236** și **art. 1238 NCC** privind cauza (redate la speța nr. 4).

▶ A se vedea **art. 1660 NCC**: **„Condiții ale prețului.** (1) Prețul constă într-o sumă de bani. (2) Acesta trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil”.

De asemenea, a se vedea **art. 1665 NCC**: **„Prețul fictiv și prețul derizoriu.** (1) Vânzarea este anulabilă atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit. (2) De asemenea, dacă prin lege nu se prevede altfel, vânzarea este anulabilă când prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare”.

▶ A se vedea **art. 1683 NCC** privind vânzarea lucrului altuia (redat la speța nr. 4).

▶ Decretul nr. 167/1958 a fost abrogat de art. 230 lit. p) din Legea nr. 71/2011.

▶ A se vedea **art. 2517 NCC**: **„Termenul general de 3 ani.** Termenul prescripției este de 3 ani, dacă legea nu prevede un alt termen”.

8. Vânzarea de către coproprietar a întregului imobil aflat în indiviziune. Cerere de constatare a nulității absolute. Prematuritatea acțiunii. Neefectuarea prealabilă a partajului

C. civ., art. 728, art. 1019

Aprecierea prematurității acțiunii în nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu privire la întregul imobil aflat în indiviziune de către unul dintre coproprietari, determinată de lipsa partajării prealabile a imobilului, este nelegală, echivalând cu o sancțiune aplicabilă reclamantilor, deși, față de prevederile art. 728 C. civ., nu se poate reține în sarcina acestora o obligație de sistare a stării de indiviziune, în absența unei prevederi legale imperative în acest sens.

Nu poate fi incidentă nulitatea parțială a contractului, proporțională cu cota-parte a reclamantilor, valabilitatea actului din perspectiva cauzei juridice implicând o apreciere a actului ca întreg.

*C.A. București, s. a III-a civ., dec. nr. 1310 din 7 decembrie 2004,
în P.R. nr. 2/2005, p. 85*

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 669 NCC**: „**Imprescriptibilitatea acțiunii de partaj**. Încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând, afară de cazul în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească”.

Conform **art. 66 din Legea nr. 71/2011**: „(1) Dispozițiile art. 669-686 din Codul civil sunt aplicabile convențiilor de partaj încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil. (2) De asemenea, dispozițiile art. 669-686 din Codul civil se aplică și partajului judiciar, atunci când cererea de chemare în judecată a fost introdusă după intrarea în vigoare a Codului civil”.

► A se vedea **art. 1143 NCC**: „**Starea de indiviziune**. (1) Nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune. Moștenitorul poate cere oricând ieșirea din indiviziune, chiar și atunci când există convenții sau clauze testamentare care prevăd altfel. (2) Dispozițiile art. 669-686 se aplică și partajului succesoral în măsura în care nu sunt incompatibile cu acesta”.

► A se vedea **art. 1683 alin. (5) NCC** privind vânzarea lucrului altuia (redat la speța nr. 4).

9. Vânzarea întregului bun indiviz de către coproprietar. Cauză ilicită

C. civ., art. 966, art. 968

Reaua-credință a părților la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a imobilului asupra căruia vânzătoarele nu aveau un drept de proprietate exclusivă determină incidența unei cauze ilicite și, în consecință, a sancțiunii nulității absolute, urmărindu-se fraudarea legii.

Pe de o parte, pârâtele vânzătoare au solicitat și obținut eliberarea unui certificat de moștenitor exclusiv pe numele lor, cu înlăturarea frauduloasă a celorlalți succesibili, care a și fost anulat de către instanță. La rândul ei, pârâta nu a făcut diligențele necesare și obișnuite pentru un cumpărător, nu a vizionat imobilul, nu a verificat situația fiscală și abia ulterior a încercat o consolidare a poziției sale prin acțiuni în justiție, toate respinse prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

*C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 669 din 22 martie 2006,
în B.J. nr. 1/2006, p. 34*

Legislație actuală:

► A se vedea **art. 1235-1238 NCC** privind cauza (redate la speța nr. 4).

► A se vedea **art. 1683 alin. (5) NCC** privind vânzarea lucrului altuia (redat la speța nr. 4).