

Capitolul III

Caracterul judiciar al rezoluțiunii și rezilierii

3. Anteccontract. Rezoluțiune

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

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

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

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

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

*Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 907
din 13 aprilie 1989, Dreptul nr. 3/1990, p. 61*

4. Convenții. Neexecutarea obligației. Rezoluțiune. Renunțare. Efecte

În principiu, deși rezoluțiunea este subînțeleasă totdeauna în contractele sinalagmatice, în cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește angajamentul, contractul nu este desființat de drept, ci desființarea lui trebuie cerută în justiție.

Dacă însă este neîndoielnic faptul că părțile au renunțat la executarea unui contract, este inutil a se mai cere rezoluțiunea în justiție (art. 1020 și 1021 C. civ.).

*Trib. Suprem, decizia nr. 1876/1972,
Repertoriu de practică judiciară pe anii 1975-1980, p. 117*

5. Contract de vânzare-cumpărare. Principiul „pacta sunt servanda”. Preț. Îmbogățire fără justă cauză

Între reclamantă, în calitate de vânzătoare, și pârâtă, în calitate de cumpărătoare, s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare asupra unui autoturism ARO 243, stabilindu-se prețul datorat de cumpărătoare, astfel cum a reținut și prima instanță.

Apelul declarat de reclamantă s-a întemeiat pe împrejurarea că documentele de livrare au fost întocmite pentru un autoturism aflat în fabricație și la data livrării prețul real era superior celui contractat și deci, în acest mod, pârâta a realizat o îmbogățire fără justă cauză.

Instanța a respins apelul, reținând că, în ipoteza stabilirii prin contract a tuturor elementelor constitutive ale raporturilor dintre părți, convenția are putere de lege între părțile contractate și deci invocarea îmbogățirii fără justă cauză, chiar dacă prețul ar fi fost greșit stabilit, nu este posibilă.

*C.A. Brașov, Secția civilă, decizia nr. 108/Ap
din 26 septembrie 1996, Culegere de practică judiciară
pe anul 1996, din 1997, p. 80-81*

6. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Neîndeplinirea obligațiilor asumate. Rezoluțiune. Îmbogățire fără justă cauză

Referindu-se la prevederile art. 1073 și art. 1075 C. civ., cât și la temeiul daunelor care rezidă în îmbogățirea fără justă cauză și nu în rezoluțiunea contractului, recurenții fac abstracție totală atât de existența convenției dintre părți, pe care chiar ei o recunosc și o invocă în acțiune, cât și de caracterul și condițiile îmbogățirii fără justă cauză.

Este fără echivoc că la baza acțiunii formulate stau prevederile art. 969 C. civ., cum corect s-a reținut de instanța de apel, deci existența unei convenții care naște obligații reciproce pentru părți.

Una din consecințele reciprocității obligațiilor din contractele sinalagmatice o constituie rezoluțiunea pentru neexecutare, prevăzută de art. 1020 C. civ., potrivit căruia, în cazul când una din părți nu-și îndeplinește angajamentul luat, cealaltă parte poate cere rezoluțiunea contractului sau anteccontractului, condiția rezolutorie fiind subînțeleasă.

În cauza de față, reclamanții nu au avut capăt de cerere rezoluțiunea anteccontractului din 30 martie 1996, ci obiectul acțiunii a fost formulat ca pretenții, constând în restituirea avansului plătit din prețul prevăzut în convenție.

Tocmai existența convenției și forța juridică a acesteia între părți impune un anumit cadru juridic al acțiunii, prin care se tinde la încetarea efectelor acesteia.

De aceea, nu este justificată susținerea recurentelor că, din moment ce imobilele fuseseră înstrăinate, era clar că nu se mai putea încheia contract și nu își mai găsea justificare cererea de rezoluțiune, pentru că, în contractele sinalagmatice, când una din părți nu își îndeplinește angajamentul, acesta (contractul) nu este desființat de drept, ci desființarea lui trebuie cerută în justiție.

Tocmai pentru aceste principii care guvernează cauza, instanța de apel a făcut referire la obiectul acțiunii, care nu este în contradicție cu textele invocate în recurs.

Principiul îmbogățirii fără just temei, invocat ca fundament al pretențiilor formulate, are întotdeauna un caracter subsidiar și nu-și găsește aplicarea în materie contractuală, atunci când se pretinde

că una dintre părțile contractante nu și-a executat obligația, pentru aceste situații existând alte căi legale la dispoziția creditorului, care poate cere rezoluțiunea contractului sau executarea lui.

De aceea, de o îmbogățire lipsită de just temei, care să dea drept la restituire, nu poate fi vorba în sfera raporturilor contractuale când foloasele realizate de o parte sub consecința actului juridic consimțit de cealaltă și care reprezintă temeiul lor legal.

Cele expuse mai sus au constituit raționamentul juridic pentru care instanța de apel a schimbat sentința și a respins acțiunea, făcând corect aplicarea dispozițiilor legale în materie.

S-a arătat deja de ce rezoluțiunea contractului nu era lipsită de interes, cu precizarea că însuși fundamentul acțiunii îl constituia convenția dintre părți, care numai prin desființare putea produce efectele juridice referitoare la restituirea foloaselor realizate de pârâți.

Pentru toate aceste motive, s-a dispus respingerea recursului ca nefondat, menținându-se decizia recurată prin care admitându-se apelul pârâtului a fost schimbată sentința în tot, în sensul respingerii acțiunii ca nefondată.

*C.A. București, Secția a III-a civilă, decizia nr. 3548/1999,
Culegere de practică judiciară în materie civilă
pe anul 1999, din 2001, p. 31-33*

7. Rezoluțiune judiciară. Renunțare. Solicitarea obligării debitorului la executarea contractului. Formularea ulterioară a unei acțiuni în rezoluțiunea judiciară a contractului. Inadmisibilitate

Într-un prim proces, reclamantul a cerut rezoluțiunea contractului de construire, încheiat între el și Oficiul Județean pentru Construirea și Vânzarea Locuințelor (O.J.C.V.L.), în anul 1982, dat fiind că apartamentul construit era necorespunzător calitativ în raport cu devizul și celelalte acte care au stat la baza contractării.

Ulterior, pe parcursul judecării acelei cauze, reclamantul și-a modificat acțiunea, solicitând obligarea pârâtei doar la efectuarea unor remedieri.