

Capitolul I. Efectele specifice ale contractelor sinalagmatice în reglementarea noului Cod civil – considerații teoretice

Dreptul, în general, și cel al contractelor, în mod particular, trebuie să se adapteze societății în continuă transformare, societate în care, zi de zi, se încheie contracte în orice domeniu, în orice formă, verbal, pe suport scris sau în mediul virtual, iar legislația trebuie să se adapteze noilor cerințe.

Pe bună dreptate, „putem crede în mod legitim că dreptul contractelor este un drept universal, adaptat la toate epocile și la toate popoarele, la toate locurile și la toate circumstanțele, căci el este fondat pe principiile fundamentale ale binelui și răului care provin din rațiunea naturală și sunt imuabile și eterne” (*Addison, Traite des contracts, 1847, citat de P.S. Atiyah, Essays on contract, Oxford, Clarendon Press, 1986, p.17, citat de A. Supiot, Homo Juridicus, Eseu despre funcția antropologică a dreptului, Ed. Rosetti Educațional, București, 2011, p. 139*).

Noul Cod civil a încercat, prin dispozițiile sale, să răspundă acestor exigențe, aducând o serie de modificări și în materia contractelor.

Contractul este definit, în art. 1166 NCC, ca fiind acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic.

Prin prisma obiectului acestei lucrări, definim, conform art. 1171 NCC, *contractul sinalagmatic* ca fiind cel în care obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente.

În contractele sinalagmatice există o *corelație între obligațiile reciproce ale părților*, în sensul că fiecare dintre ele nu se obligă decât în considerația prestației la care cealaltă parte se obligă (*do ut des*). Obiectul creanței fiecăreia dintre părți este cauza juridică a obligației sale (*T.R. Popescu, P. Anca, Teoria generală a obligațiilor, Ed. Științifică, București, 1968, p. 28*).

Orice obligație se stinge, așa cum prevede și art. 1469 NCC, prin plată, prin executarea de bunăvoie de către debitor a

prestației la care s-a obligat: remiterea unei sume de bani, îndeplinirea obligației de a da sau a face.

Creditorul are dreptul la îndeplinirea întocmai a ceea ce s-a convenit prin contractul încheiat între părți, în caz contrar având la dispoziție o serie de mijloace pentru a-l determina pe debitor să execute obligațiile asumate.

Creditorului îi este recunoscut dreptul fundamental de a cere debitorului său *executarea voluntară* a obligației consimțite sau, după caz, impuse de lege (*a se vedea J.-L. Baudouin, Y. Renaud, Code civil du Québec annoté, ed. a 14-a, comentariile ministrului justiției cu privire la art. 1590 din Codul civil Québec, Ed. Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 2011, p. 1760*).

În art. 1516 NCC sunt prevăzute drepturile creditorului atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația integral, exact și la timp. Astfel, creditorul poate să solicite executarea silită a obligației, rezoluțiunea sau rezilierea contractului ori, după caz, reducerea propriei obligații corelative sau să folosească orice mijloc prevăzut pentru satisfacerea creanței, putând să obțină și daune-interese.

Esențialul contractului sinalagmatic este constituit de interdependența dintre cele două obligații; prin urmare, neexecutarea unui contract sinalagmatic ține de trei reguli particulare: excepția de neexecutare, rezoluțiunea și teoria riscurilor (*Ph. Malaurie, L. Aynès, P. Stoffel-Munck, Drept civil. Obligațiile, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 205*). Excepția de neexecutare a contractului și rezoluțiunea (rezilierea) se discută pe planul culpei părților în legătură cu executarea contractului, iar problema riscului contractual se discută în legătură cu imposibilitatea executării contractului, datorată unor cauze neimputabile părților (*G. Boroș, L. Stănculescu, Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 179*).

1. Rezoluțiunea și rezilierea

În reglementarea anterioară, chiar dacă din art. 1020 C.civ. 1864 rezulta că temeiul juridic al rezoluțiunii/rezilierii s-ar situa pe tărâmul modalităților actului juridic civil, în sensul că neexecutarea obligației asumate printr-un contract sinalagmatic ar constitui o condiție rezolutorie tacită („subînțeleasă totdeauna

în contractele sinalagmatice”), a cărei îndeplinire ar avea ca efect desființarea contractului, se admitea că, în realitate, nu este vorba despre o modalitate a actului juridic, ci executarea obligației asumate este un efect normal al contractului (G. Boroș, L. Stănculescu, *Instituții*, p. 181).

În actualul Cod civil, rezoluțiunea și rezilierea au o reglementare distinctă, respectiv în art. 1549-1554, și au ca fundament tot reciprocitatea și interdependența obligațiilor ce izvorăsc din contractul sinalagmatic. În doctrină s-a reținut și opinia potrivit căreia art. 1549 NCC nu distinge în legătură cu felul contractelor sau specificul obligațiilor decurgând din contract, cu consecința unei extinderi a domeniului de aplicare a rezoluțiunii inclusiv în privința contractelor unilaterale (art. 1171 NCC) (C.E. Zamșa, *Efectele obligațiilor civile*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 183).

Așa cum era cunoscut și până acum în doctrină și în practică, rezoluțiunea intervine în cazul neexecutării obligațiilor care își au originea în contracte cu executare dintr-o dată (*uno actu*), iar rezilierea se produce în cazul contractelor cu executare succesivă; rezoluțiunea produce în principiu efecte retroactive, considerându-se că un contract desființat în acest mod nu s-ar fi încheiat niciodată, pe când rezilierea va avea efecte numai pentru viitor și, în principiu, nu va aduce atingere prestațiilor deja efectuate până la momentul în care se produce.

De asemenea, nu trebuie confundată instituția rezoluțiunii cu cea a nulității unui act juridic. Nulitatea absolută este sancțiunea care duce la desființarea actelor juridice încheiate cu încălcarea condițiilor de valabilitate prevăzute sub această sancțiune, putând fi invocată de oricine are un interes în cauză și, fiind vorba de respectarea condițiilor de valabilitate, acestea se apreciază la data încheierii sau emiterii actului, raportat la dispozițiile legale în vigoare la acel moment. Rezoluțiunea este sancțiunea ce intervine în cazul neexecutării unui act juridic.

Rezoluțiunea și rezilierea reprezintă unul dintre efectele specifice ale contractelor sinalagmatice și un mijloc la îndemâna creditorului pentru a-și satisface creanța sa, care se poate cumula cu un altul, respectiv plata de daune-interese.

Potrivit art. 1550 NCC, cu titlul marginal „Modul de operare”, rezoluțiunea poate fi *dispusă de instanță*, la cererea credito-

rului, sau, după caz, poate fi *declarată unilateral* de către partea îndreptățită, ori chiar poate *opera de plin drept*, în cazurile anume prevăzute de lege sau dacă părțile au convenit astfel.

Totodată, se prevede, din punct de vedere al efectelor asupra contractului, că rezoluțiunea poate avea loc *pentru o parte a contractului (rezoluțiune parțială)*, dar *numai atunci când executarea este divizibilă*, iar în situația *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 (art. 1549 NCC).

Din reglementarea noului Cod civil rezultă care sunt *condițiile* în care rezoluțiunea/rezilierea poate opera, respectiv:

– neexecutarea obligației să fie însemnată sau, în cazul rezilierii, chiar poate fi de mică însemnătate, dar să aibă caracter repetat (art. 1551 NCC);

– debitorul să fi fost pus în întârziere sau să fie de drept în întârziere (art. 1516 NCC);

– neexecutarea să fie nejustificată (art. 1516 NCC).

Aprecierea asupra „*neexecutării de mică însemnătate*” nu este realizată în cadrul reglementării din noul Cod civil, decât cu mici excepții, în cazuri particulare; de exemplu, conform art. 1743 NCC, există posibilitatea rezoluțiunii în favoarea cumpărătorului dacă se vinde un imobil cu indicarea suprafeței și a prețului pe unitatea de măsură, iar suprafața reală se dovedește mai mare decât cea stipulată cu mai mult decât 5% (adică excedentul depășește a douăzecea parte din suprafața convenită), în schimb, în cazul unei vânzări cu plata prețului în rate, conform art. 1756 NCC, neplata unei singure rate, care nu este mai mare decât o optime din preț, nu dă dreptul la rezoluțiunea contractului, ci este lăsată la aprecierea părților, eventual, prin introducerea în clauzele contractuale a acestui aspect sau la aprecierea instanței prin interpretarea tuturor clauzelor contractuale, în funcție de specificul contractului.

Cu privire la *punerea în întârziere a debitorului*, aceasta poate fi efectuată de către creditor fie prin notificare scrisă, comunicată debitorului prin intermediul executorului judecăto-

Capitolul al II-lea. Rezoluțiunea și rezilierea

I. Acțiune în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare. Caracterul acțiunii. Termen de prescripție

Decretul nr. 167/1958, art. 7 alin. (2)

C.civ. 1864, art. 1368

Convenția părților este necesar a fi interpretată, în special, după scopul urmărit, și nu după termenii utilizați în denumirea convenției. Astfel, dacă se stabilește, pe baza clarificărilor necesare în raport de rolul activ al instanței, că intenția părților, indiferent de denumirea literală a contractului și a calității părților contractante, a fost în sensul ca efectivitatea drepturilor și obligațiilor specifice contractului de vânzare-cumpărare să se producă cu data autentificării înscrisului sub semnătură privată, înseamnă că instanța a fost investită cu o acțiune în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare.

În această ultimă ipoteză, clauza privind obligația vânzătorului de a se prezenta la notariat pentru autentificare are greutatea unei clauze esențiale, apte să conducă la rezoluțiunea actului juridic, dar termenul de prescripție a acțiunii în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare nu se stabilește în raport de conținutul acestei clauze, ci în raport de calificarea acțiunii față de natura dreptului dedus judecătii, iar acțiunea în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare imobile, în această situație, este o acțiune personală, prescriptibilă în termenul de 3 ani prevăzut de Decretul nr. 167/1958, și nu o acțiune reală sau mixtă, întrucât nu se tinde la valorificarea unui drept real.

I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 260 din 29 ianuarie 2013, www.scj.ro

Notă: Decretul nr. 167/1958, privitor la prescripția extinctivă, a fost abrogat prin Legea nr. 71/2011, la data de 01.10.2011. Actualmente, noul Cod civil prevede, în art. 2524 alin. (1), că, în cazul obligațiilor contractuale de a da sau de a face, prescripția începe să curgă de la data când obligația devine exigibilă și debitorul trebuia astfel s-o execute.

Prin sentința civilă nr. 5447 din 21.10.2011, pronunțată de Tribunalul Sălaj, s-a admis excepția prescripției dreptului material la acțiune

invocată de pârâta SC S. SRL și s-a respins, în consecință, acțiunea formulată de reclamanta SC A.I. SRL, în contradictoriu cu pârâta SC S. SRL Zalău, având ca obiect rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1/01.09.2006, repunerea părților în situația anterioară și obligarea pârâtei la plata dobânzii legale cu obligarea reclamantei la plata sumei de 3.981 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că, în cauză, termenul de prescripție pentru acțiunea cu a cărei soluționare a fost investită este termenul general de prescripție de 3 ani, prevăzut de art. 1 din Decretul nr. 167/1958, iar acesta a început să curgă de la data de 17.09.2006. Aceasta, deoarece, conform art. 5 din contract, vânzătorul s-a obligat să se prezinte la notarul public pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică în termen de 3 zile de la achitarea integrală a prețului, la data și ora comunicate de către cumpărător, între părți încheindu-se contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/01.09.2006, având ca obiect două apartamente situate în Zalău, obligația de plată a prețului fiind executată, cu diferența din preț plătită de reclamantă la data de 13.09.2006. În ceea ce privește scadența obligației de prezentare la notar pentru încheierea contractului în formă autentică, aceasta, susține instanța, a fost clar determinată la momentul încheierii contractului, în art. 5, respectiv 3 zile de la data achitării prețului, care, calculată pe zile libere, potrivit art. 101 alin. (1) CPC 1865, ultima zi, scadența obligației este 17.09.2006.

Curtea de Apel Cluj, Secția a II-a civilă, prin decizia nr. 46 din 13.03.2012, a respins apelul declarat de reclamantă împotriva sentinței ca nefondat.

Examinând criticile apelantei cu privire la greșita aplicare a prevederilor Decretului nr. 167/1958, deoarece acțiunea în rezoluțiune nu ar avea un obiect patrimonial în înțelesul art. 1 din Decretul nr. 167/1958, nefiind deci aplicabile prevederile art. 3 privind termenul general de prescripție de 3 ani, repunerea părților în situația anterioară și obligarea intimetei la restituirea prețului încasat și momentul la care un eventual termen de prescripție a început să curgă, data punerii în întârziere a pârâtei cu privire la executarea prestației sale, respectiv 16.02.2011, ca și neluarea în considerare a procesului-verbal de predare-primire încheiat la data de 15.05.2008, prin care s-a procedat la predarea, respectiv primirea imobilului, instanța de apel a constatat netemeinicia acestora. Instanța de apel a reținut, raportându-se la

criticile formulate, că, în speță, dreptul subiectiv pretins de reclamanta-apelantă este un drept patrimonial, evaluabil în bani și, prin urmare, acțiunea în rezoluțiune are un obiect patrimonial, împrejurare față de care sunt aplicabile regulile generale care reglementează prescripția. Că acțiunea în rezoluțiunea unui act juridic fiind o acțiune personală prin care sunt ocrotite drepturile de creanță, termenul general de prescripție este cel stabilit de art. 3 alin. (1) din Decretul nr. 167/1958, adică termenul de 3 ani, care începe să curgă de la data când s-a născut dreptul la acțiune. A mai apreciat instanța de control judiciar că nu poate fi reținută teza potrivit căreia doar la data de 16.02.2011 reclamanta-apelantă a cunoscut imposibilitatea perfectării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, întrucât predarea-primirea imobilului ce a făcut obiectul antecontractului a avut loc la data înscrisă în contractul de vânzare-cumpărare, în art. 4 și art. 7, din adresa nr. 991/22.01.2007 rezultând că SC A.I. SRL era deja în posesia spațiului la data de 21.01.2007, când s-a solicitat băncii aprobarea pentru realizarea unei investiții la spațiul ce a făcut obiectul antecontractului. Cele două societăți, reclamanta și părâta, aveau la acea dată un administrator comun, în persoana dlui C.Ș., situație perpetuată până la data de 14.10.2008, critica nefiind întemeiată. În ce privește critica repunerii părților în situația anterioară, instanța de apel a reținut că aceasta este un efect al rezoluțiunii, care se produce însă numai dacă se pronunță rezoluțiunea contractului, iar, în speță, sentința nu a dispus asupra rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs reclamanta SC A.I. SRL Zalău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei recurate, respingerea excepției prescripției dreptului material la acțiune cu consecința trimiterii cauzei spre rejudecare la prima instanță pentru soluționare pe fond. Recurenta-reclamantă și-a subsumat criticile motivelor de recurs reglementate de art. 304 pct. 8 și 9 CPC 1865.

Cu privire la primul motiv de recurs, întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 8 CPC 1865, recurenta-reclamantă a criticat greșita interpretare a actului juridic dedus judecății de instanțele judecătorești, care l-au calificat drept contract de vânzare-cumpărare, când, în realitate, este vorba de un antecontract de vânzare-cumpărare încheiat la 10.09.2006 (promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare), în temeiul căruia promitentea-vânzătoare îi incumbau, conform art. 5, următoarele obligații de a face: a) obligația de a întreprinde toate demersurile și formalitățile în vederea stingerii datoriei pentru achitarea cărora

fuseseră grevate imobilele respective, cu consecința radierii ipotecii, obligație de rezultat în absența căreia obligația de transmitere a proprietății devenea imposibil de executat; b) obligația de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilelor în favoarea promitentei-cumpărătoare, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, obligație afectată de un termen suspensiv, devenind scadentă doar din momentul în care imobilele erau libere de orice sarcini, deoarece numai la acel moment se putea încheia contractul de vânzare-cumpărare și se putea transmite dreptul de proprietate.

A conchis recurenta-reclamantă, sub acest prim motiv de nelegalitate, că actul juridic încheiat de părți are, în realitate, natura juridică a unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, iar nu a unui contract de vânzare-cumpărare, că folosirea improprie a termenilor de către părți nu trebuia să inducă însă în eroare instanța de judecată, aceasta având obligația să dea calificarea juridică corectă raporturilor dintre părți.

Cu privire la al doilea motiv de recurs, întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 9 CPC 1865, recurenta a criticat încălcarea și aplicarea greșită a dispozițiilor art. 978 C.civ. 1864 și a dispozițiilor art. 7 și art. 8 din Decretul nr. 167/1958, privind momentul de la care începe să curgă termenul de prescripție, și ale art. 16 și art. 17 din același act normativ, privind întreruperea prescripției extinctive, arătând că instanța de apel nu a ținut seama de existența termenului suspensiv care afecta scadența obligației de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, încălcând în felul acesta dispozițiile legale referitoare la începerea curgerii termenului de prescripție și la întreruperea ei. Raportat la art. 7 și art. 8 din Decretul nr. 167/1958, recurenta-reclamantă a precizat că obligația promitentei-vânzătoare de a transmite dreptul de proprietate asupra imobilelor era afectată de un termen suspensiv, obligația devenind scadentă numai la momentul la care acest termen se împlinea, adică atunci când intimata-pârâtă SC S. SRL își îndeplinea obligația constând în radierea ipotecii și degrevarea imobilelor de sarcinile de care acestea erau ținute, deoarece numai la acel moment se putea încheia contractul de vânzare-cumpărare și se putea transmite dreptul de proprietate, context în care termenul de 3 zile stipulat de părți în cuprinsul art. 5 din contract pentru îndeplinirea obligației de a încheia contractul de vânzare-cumpărare începea să curgă numai din momentul împlinirii termenului suspensiv.

A arătat recurenta că voința comună a părților a fost aceea ca plata integrală a prețului să fie doar o condiție necesară, dar nu și suficientă,

de transfer a dreptului de proprietate, acesta putându-se realiza în mod valabil și efectiv numai în condițiile în care promitenta-vânzătoare executa obligația de rezultat de care era ținută, mai sus-menționată, constând în degrevarea de sarcini a imobilului. Sub acest aspect, recurenta-reclamantă se raportează și la procedurile de executare silită asupra imobilelor în cauză, arătând că actele de executare silită dovedesc culpa contractuală a intimatei-pârâte SC S. SRL, care a demonstrat o conduită neonestă atât față de ea, recurenta-reclamantă, cât și față de un alt partener contractual al său, respectiv creditoarea SA B.R.D.-G.S.G. Astfel, deși a încasat integral prețul convenit prin antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 01.09.2006, aceasta nu și-a îndeplinit propriile obligații contractuale asumate și nu a achitat creditul, cu consecința degrevării imobilului de sarcini, nedepunând nicio diligență nici în privința respectării obligațiilor sale contractuale asumate față de B.R.D.-G.S.G., ajungând să fie executată silit prin vânzarea imobilelor promise spre cumpărare recurentei-reclamante la un preț subapreciat.

Termenul de prescripție a dreptului de a solicita rezoluțiunea contractului a început să curgă de-abia la momentul la care a expirat termenul suspensiv, adică atunci când s-a constatat că obligația de transfer a dreptului de proprietate asupra imobilelor, care era afectată de respectivul termen suspensiv, a devenit imposibil de executat, urmare a conduitei culpabile a promitentei-vânzătoare, care nu și-a îndeplinit nici măcar obligația de radiere a ipotecii, respectiv de la 16.02.2011, când promitenta-vânzătoare s-a prezentat la notar și a arătat că este în imposibilitatea de a transfera dreptul de proprietate asupra imobilelor care au făcut obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare, întrucât nu și-a îndeplinit obligația de a pune la dispoziția promitentei-cumpărătoare un bun liber de orice sarcini, fapt ce ar fi presupus în prealabil achitarea creditului și radierea ipotecii. A mai precizat recurenta-reclamantă că, în speță, oricum termenul de prescripție nu s-a împlinit nici măcar raportat la data de 17.09.2006, întrucât au fost săvârșite acte întreruptive de prescripție constând în recunoașteri din partea pârâtei, în cauză fiind astfel incidente dispozițiile art. 16 lit. a) și art. 17 ale Decretului nr. 167/1958 privind prescripția extinctivă. (...)

Recursul este fondat pentru considerentele care urmează. Examinând motivele formulate, Înalta Curte a apreciat ca întemeiate criticile cu privire la interpretarea actului juridic dedus judecății în susținerea motivului întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 8 CPC 1865 și, pe

cale de consecință, și motivul întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 9 CPC 1865, iar în contextul soluționării litigiului pe excepția prescripției dreptului material la acțiune, și incidența art. 304 pct. 5 CPC 1865.

Reclamanta-recurentă a investit instanța de fond cu o acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți la 01.09.2006 și, pe cale de consecință, cu repunerea părților în situația anterioară în sensul restituirii prestațiilor efectuate. Instanța de fond a respins acțiunea în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare ca prescrisă, în raport de obligația convenită prin clauza 5 din contract, subsecvent admiterii ca întemeiată a excepției cu acest obiect invocată de pârâtă prin întâmpinare. Prin întâmpinarea formulată, pârâta a calificat actul dedus judecății ca antecontract de vânzare-cumpărare, calificare în raport de care a invocat și excepția prescripției, iar instanța, deși a apreciat ca întemeiată această excepție pentru considerentele pe care intimata-pârâtă le-a invocat, a menținut și reținut în motivarea hotărârii calificarea actului juridic de contract de vânzare-cumpărare, cu a cărui rezoluțiune a fost investită de reclamantă, calificare asupra căreia reclamanta, ulterior investirii, nu a revenit în sensul modificării acțiunii și nici nu a adus alte precizări, poziția fiind păstrată și prin apelul declarat. Respingând apelul reclamantei, instanța de apel, în considerentele deciziei sale, folosește atât sintagma de contract de vânzare-cumpărare, cât și de antecontract de vânzare-cumpărare, aceasta din urmă, pentru justificarea legalității sentinței.

În atare situație, cum incidența Decretului nr. 167/1958 s-a apreciat în raport de clauza din actul juridic denumit de părți „contract de vânzare-cumpărare”, din art. 5, privind obligația vânzătorului de a se prezenta la notariat pentru autentificare, esențială și de natură să conducă la rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare, acțiunea în rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare fiind o acțiune patrimonială prescriptibilă extinctiv, sub incidența Decretului nr. 167/1958, dar care a fost aplicată unui contract de vânzare-cumpărare, astfel cum rezultă din considerentele hotărârilor, în care obligațiile principale, plata prețului și predarea bunurilor, au fost executate, acțiunea în rezoluțiunea unui contract de vânzare-cumpărare imobile fiind o acțiune reală, sub incidența Codului civil, Înalta Curte a apreciat că se impune, pentru înlăturarea inconsecvențelor logice și juridice, casarea ambelor hotărâri, cu trimiterea cauzei la prima instanță.

Reclamanta, atât prin acțiunea formulată, cât și prin motivele de apel, a calificat actul dedus judecății drept contract de vânzare-cum-

părare, a cărui rezoluțiune o solicită sub motiv că nu a operat transferul proprietății. Contractul pe care părțile l-au încheiat sub semnătură privată este denumit tot contract de vânzare-cumpărare, iar obiectul înstrăinării îl formează 2 apartamente asupra cărora există, conform extraselor de carte funciară, proprietatea exclusivă, individuală a vânzătorului. Cu privire la aceste imobile, pentru validitatea înstrăinării, la data încheierii actului, 01.09.2006, nu era necesară forma autentică, ci numai acordul de voință, fiind de observat că în art. 1 părțile referă la irevocabilitatea vânzării, iar în art. 4 la exercitarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate până la data intabulării dreptului de proprietate, perspectivă din care obligațiile specifice contractului de vânzare-cumpărare, plata prețului și predarea bunului, au fost executate.

Ca atare, admiterea excepției prescripției dreptului material la acțiune de către instanța de fond, soluție menținută de instanța de apel, în considerarea conținutului clauzei art. 5 și a prevederilor Decretului nr. 167/1958, dar și a calificării actului juridic dedus judecății contract de vânzare-cumpărare, este greșită, deoarece, conform art. 1368 C.civ. 1864, acțiunea în rezoluțiunea vânzării este o acțiune reală, nu personal patrimonială, aflată sub incidența Codului civil, nu a Decretului nr. 167/1958.

Dacă se stabilește, pe baza clarificărilor necesare în raport de art. 129 CPC 1865, față de susținerea reclamantei, prin acțiune, cu privire la transferul proprietății, indiferent de denumirea literală a contractului și a calității părților contractante, și față de poziția părții-intimate din întâmpinare, prin care aceasta califică actul juridic ca antecontract, că voința părților a fost în sensul ca efectivitatea drepturilor și obligațiilor specifice contractului de vânzare-cumpărare să se producă odată cu data autentificării înscrisului sub semnătură privată, instanța a fost investită cu rezoluțiunea unui antecontract de vânzare-cumpărare. În această ultimă ipoteză, clauza art. 5 are greutatea unei clauze esențiale, apte să conducă la rezoluțiunea actului juridic, dar dreptul de prescripție a acțiunii în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare nu se stabilește în raport de conținutul acestei clauze, ci în raport de calificarea acțiunii față de natura dreptului dedus judecății, iar acțiunea în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare imobile, în speță, este o acțiune personală, prescriptibilă în termenul de 3 ani prevăzut de Decretul nr. 167/1958, nu este nici o acțiune reală și nici mixtă, întrucât reclamanta nu tinde la valorificarea unui drept real.

Cât privește cursul prescripției, acesta a început să curgă, conform art. 7 alin. (2) din Decretul nr. 167/1958, de la data încheierii raportului de drept, respectiv de la data încheierii antecontractului, 01.09.2006, data și ora prezentării „vanzătorului” la notariat fiind la latitudinea „cumpărătorului”, respectiv a reclamantei. În rejudicare, în această variantă de calificare a actului juridic, judecătorii fondului urmează a verifica temeinicia cazurilor de întrerupere a cursului prescripției la care recurenta-reclamantă face referire.

Față de cele ce preced, Înalta Curte, apreciind în raport de art. 304 pct. 5, 8 și 9 CPC 1865, în care se încadrează criticile formulate, recursul declarat de reclamantă ca fondat, l-a admis, a casat hotărârile pronunțate în cauză și a trimis cauza instanței de fond pentru soluționare.

2. Caracterul unui antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la un imobil, cu achitarea prețului bunului promis în rate lunare. Termen pentru executare. Refuzul încasării ratelor din preț

C.civ. 1864, art. 1020-1021 (NCC, art. 1549-1550)

Un antecontract de vânzare-cumpărare cu privire la un imobil, cu achitarea prețului bunului promis în rate lunare, reprezintă un contract sinalagmatic cu executare unică, iar nu succesivă, chiar dacă s-a prevăzut posibilitatea achitării prețului vânzării în rate lunare, fiind supus rezoluțiunii în caz de neexecutare culpabilă, în condițiile art. 1020-1021 C.civ. 1864. Modalitatea concretă de executare nu schimbă cu nimic natura contractului și obligațiile reciproce asumate. Astfel, prin promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, obligația ce revine promitentului-vanzător este de a vinde bunul (obligație de a face), iar obligația promitentului-cumpărător este de a cumpăra acest bun. În cazul particular din spetă, părțile au convenit și achitarea cu prioritate a prețului vânzării în întregime mai înainte de autentificarea contractului.

În cazul în care din modul de redactare a contractului rezultă că părțile au convenit un termen de încheiere a contractului autentic de vânzare-cumpărare, iar acest termen nu s-a împlinit, obligațiile nu au ajuns la scadență, pentru a se putea verifica dacă există ori nu o neexecutare culpabilă din partea debitorilor. Refuzul încasării ratelor convenite trebuie dovedit, pentru a se putea susține o neexecutare culpabilă din partea celeilalte părți sau o imposibilitate a executării.

*Trib. București, s. a III-a civ., dec. nr. 685/R
din 14 martie 2012, nepublicată*