

PROMISIUNEA BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

ILIE URS*

Abstract Promise bilateral sale is an agreement (pre-contract) in which both sides called promissory promissory-seller and buyer is obliged to conclude between themselves, in future, a purchase contract, whose essential elements (work and price) are already established by promise.

Key words: contract, pre-contract, promise, bilateral

Noțiune. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este o convenție (*antecontract*)¹ prin care ambele părți, numite **promitent-vânzător** și **promitent-cumpărător**, se obligă să încheie între ele, în viitor, un contract de vânzare-cumpărare, ale cărui elemente esențiale (lucrul și prețul) sunt deja stabilite prin promisiune.

Dacă părțile sunt de acord una să vândă, iar cealaltă să cumpere, convenind asupra lucrului ce va fi vândut și asupra prețului, se pune întrebarea de ce ele nu încheie direct contractul de vânzare-cumpărare?

Practica demonstrează că există situații în care părțile nu pot sau nu vor să încheie direct, pe loc, un contract de vânzare-cumpărare, pe care însă urmăresc să-l încheie, între ele, într-un viitor mai mult sau mai puțin

* Lector universitar, Universitatea Creștină „Dimitrie Cantemir” București. Facultatea de Drept din Cluj-Napoca.

¹ În literatura juridică recentă s-a avansat opinia potrivit căreia promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare și antecontractul de vânzare-cumpărare sunt două instituții juridice diferite. Se susține că diferențierea se bazează, în primul rând, pe consimțământul părților, diferit în cele două situații. Astfel, în cadrul promisiunii sinalagmatică de vânzare-cumpărare consimțământul este netranslativ de proprietate, în timp ce în cadrul antecontractului de vânzare-cumpărare consimțământul este translativ de proprietate, chiar dacă transferul proprietății se realizează ulterior, la data autentificării actului. De asemenea, antecontractul de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligație de *a da* în faza încheierii contractului și o obligație de *a face* în faza executării acestuia, pe când promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligație de *a face* (a se vedea I. Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare. Studiu de doctrină și jurisprudență*, edit. Universul Juridic, București, 2006, pp. 203–208).

apropiat. De exemplu, un proprietar dorește să-și vândă imobilul său, iar un cumpărător dorește să-l cumpere, dar încheierea de îndată a contractului de vânzare-cumpărare nu este posibilă deoarece vânzătorul nu dispune de toate actele necesare perfectării vânzării (extras de carte funciară sau titlu de proprietate care să-i ateste dreptul de proprietate, certificat fiscal, imobilul este închiriat sau grevat de o ipotecă etc.). Alteori, cumpărătorul nu dispune de întreaga sumă necesară achitării prețului².

Așa cum s-a arătat pe bună dreptate în literatura juridică, nu există un temei legal pentru a distinge între antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare (a se vedea B. Dumitrache, *Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare, nota II*, în „Dreptul”, nr. 2/2002, p. 52- 66). Marea majoritate a autorilor consideră că cei doi termeni sunt sinonimi, opinie căreia ne raliem și noi (a se vedea F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Edit. Universul Juridic, București, 2001, p. 25; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Edit. All Beck București, 2003, p. 26; D. Chirică, *Contracte speciale, civile și comerciale*, Edit. Rosetti, 2005, vol. 1, p.155). Nici practica judecătorească, până în prezent, nu face o asemenea distincție între antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare (a se vedea Curtea Supremă de Justiție, s. civ. dec. nr. 765 / 1993 și nr. 1237 / 1993, în „Dreptul”, nr. 7 / 1994, p. 75 și 77).

În asemenea situații este firesc ca promitentul-vânzător și promitentul-cumpărător să se asigure că își vor respecta cuvântul dat, sens în care întocmesc pe loc o promisiune de vânzare-cumpărare, obligându-se reciproc să-și procure actele sau sumele de bani care le lipsesc și să încheie, în viitor, contractul promis. Această promisiune obligă pe fiecare dintre părți să-și respecte obligațiile asumate și să încheie, în viitor, de obicei într-un anumit termen convenit de ele, contractul promis.

Prin urmare, în esență, promisiunea de vânzare-cumpărare este o **promisiune de contract**³, adică un contract prin care părțile se angajează să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare, al cărui conținut esențial (lucrul vândut și prețul) este deja stabilit prin promisiune.

² A se vedea M. Mureșan, *Drept civil. Contractele speciale*, Edit. Cordial Lex, 1999, p. 130.

³ A se vedea M. Costin, M. Mureșan, V. Ursa, *Dicționar de drept civil*, Edit. Științifică și Enciclopedică, București, 1980, pp. 408-409; I. Albu, *Drept civil. Contractul și răspunderea contractuală*, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1994, pp. 9-12; L. Pop, *Teoria Generală a obligațiilor*, Edit. Lumina Lex, București, 1998, pp. 52-53.

De asemenea, dacă prin promisiunea de vânzare-cumpărare părțile convin asupra lucrului și prețului se pune întrebarea dacă această convenție nu este, de fapt, o vânzare perfectă. Aceasta deoarece potrivit art. 1295 alin.1 C. civ.: *„vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată de părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat”*.

Deși părțile s-au înțeles asupra lucrului și prețului, totuși promisiunea de vânzare-cumpărare nu echivalează, în dreptul nostru, cu o vânzare perfectă, fiind un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare. Astfel, promitentul-vânzător prin încheierea promisiunii nu a vândut ci a promis că vinde în viitor, iar promitentul-cumpărător nu a cumpărat, ci a promis că va cumpăra în viitor, ambii obligându-se numai să încheie contractul de vânzare-cumpărare. Legiuitorul nostru nu a preluat art. 1589 alin.1 C. civ. fr., conform căruia: *„promisiunea de vânzare valorează vânzare, dacă există consimțământul reciproc al celor două părți asupra lucrului și asupra prețului”*.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este un contract nenumit, adică nu se bucură de o reglementare în codul nostru civil, dar ea și-a găsit o largă aplicare practică în perioada regimului comunist, datorită restricțiilor și formalităților impuse înstrăinării imobilelor⁴.

⁴ În acest sens, a se vedea Legea nr. 203 / 1947, Decretul nr. 151 / 1950, Decretul nr. 221 / 1950, Decretul nr. 144 / 1958, Legea nr. 19 / 1968, Legile nr. 58 și 59 / 1974. Referitor la cuprinsul acestor acte normative și la evoluția regimului juridic al înstrăinării imobilelor în perioada regimului comunist a se vedea: L. Pop, *Regimul juridic al terenurilor destinate localităților*, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1980; C. Bîrsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Edit. Științifică și Enciclopedică București, 1983; A. Ionașcu, M. Mureșan și alții, *Contribuția practicii judecătorești la dezvoltarea principiilor dreptului civil*, vol.1, Edit. Academiei București, 1973, p. 101 și urmât.; I. C. Vurdea (I), C. Bîrsan, V. Stoica (II), *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în „Dreptul”, nr. 6 / 1990, pp. 38-52; D. Chirică, *Consecințele modificărilor legislative post-revoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară*, în „Dreptul”, nr. 6 / 1991, pp. 22-32; M. Mureșan, *Consecințe ale abrogării Legii nr. 58 / 1974 asupra antecontractelor de înstrăinare imobiliară*, în „Dreptul”, nr. 7-8 / 1991, pp. 91-100; Stelu Șerban, *Efectele antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor după abrogarea Legilor nr. 58-59 / 1974 și a Decretului nr. 144 / 1958*, în „Dreptul”, nr. 12/1991, pp. 35-38; V. Stoica, Fl. Baias, *Executarea silită a antecontractelor de vânzare-cumpărare în condițiile abrogării art.12 din Decretul nr. 144 / 1958*, în „Dreptul”, nr. 3/1992, pp. 14-27; V. Pătulea, *Aplicarea în timp a legii civile în legătură cu înstrăinarea imobilelor*, în „Dreptul”, nr. 11 / 1992, pp. 29-39; E. Chelaru, *Unele aspecte în legătură cu circulația juridică a terenurilor proprietate privată*, în „Dreptul”, nr. 9 / 1993, pp. 22-26; Eugeniu Safta Romano, *Regimul juridic al antecontractelor*

Delimitări. Considerăm utilă delimitarea promisiunii de vânzare-cumpărare de alte instituții juridice asemănătoare.

a) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de însuși contractul de vânzare-cumpărare prin conținutul și efectele sale.

Astfel, promisiunea dă naștere în sarcina părților *obligației de a face* (de a încheia în viitor contractul promis), în timp ce contractul de vânzare-cumpărare dă naștere *obligației de a da* (de a transmite dreptul).

De asemenea, promisiunea de vânzare-cumpărare nu este translativă de proprietate, adică promitentul-vânzător rămâne proprietarul bunului promis a fi vândut până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. În schimb, contractul de vânzare-cumpărare este translativ de proprietate, adică bunul vândut trece în patrimoniul cumpărătorului.

De asemenea, ele se deosebesc și din punctul de vedere al condițiilor de fond și de formă ce trebuie îndeplinite în momentul încheierii lor:

Astfel, la încheierea promisiunii nu este necesar ca promitentul-vânzător să fie proprietarul bunului sau titularul dreptului înstrăinat, deoarece promisiunea nu este translativă de drepturi, în timp ce vânzătorul trebuie să aibă calitatea de proprietar al bunului sau de titular al dreptului înstrăinat. Obiectul promisiunii constă în încheierea în viitor a contractului promis, în timp ce obiectul vânzării constă în transmiterea dreptului de proprietate sau a altui drept, real ori de creanță; promisiunea se încheie consensual, în timp ce contractul de vânzare-cumpărare se încheie, adeseori, în formă solemnă (de exemplu, vânzarea terenurilor, cu sau fără construcții, trebuie încheiată *ad validitatem*, în formă autentică).

b) Prin caracterul sinalagmatic, promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de promisiunea unilaterală de vânzare, respectiv de cumpărare, prin care numai una dintre părți își asumă obligații, în timp ce cealaltă parte își păstrează libertatea de a contracta sau nu.

c) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește și de *oferta de a contracta* întrucât oferta este o manifestare unilaterală de voință (act juridic unilateral), în timp ce promisiunea este un contract, o convenție (act juridic bilateral). Oferta poate fi revocată în anumite condiții sau poate deveni caducă dacă ofertantul decedează, în timp ce promisiunea, fiind o convenție, nu poate fi revocată unilateral și nu devine caducă prin

privind înstrăinarea imobiliară subsecvent abrogării Decretului nr. 144 / 1958, în „Dreptul”, nr. 9 / 1993, pp. 27-33; D. Andrei, Marieta Ronea (I) Bogdan Dumitrache (II), Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silită, în „Dreptul”, nr. 3 / 1995, pp. 25-36 etc.

moartea sau incapacitatea promitentului, drepturile și obligațiile părților transmițându-se moștenitorilor, potrivit dreptului comun; de asemenea, dacă oferta de a contracta este valabilă, pentru încheierea contractului este suficientă manifestarea voinței acceptantului, în timp ce în cazul existenței unei promisiuni, pentru încheierea contractului promis, ambii promitenți trebuie să-și dea consimțământul⁵.

d) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește și de *pactul de preferință* prin aceea că în cazul pactului promitentul nu se obligă să vândă, ca în cazul promisiunii, ci se obligă doar că, dacă se va hotărî să vândă bunul, să-l prefere drept cumpărător pe cel cu care a încheiat pactul (la preț și condiții egale); în cazul promisiunii de vânzare-cumpărare lucrul vândut și prețul sunt deja stabilite chiar prin promisiune, pe când în cazul pactului de preferință conținutul contractului urmează să fie negociat între părțile pactului și cu posibili cumpărători, preferința funcționând numai la preț și condiții egale⁶.

e) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de *proiectul neobligatoriu* prin care părțile doar au început discuțiile și negocierile în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare, păstrându-și libertatea de a încheia sau nu vânzarea⁷.

f) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de *acordul de principiu* prin care părțile convin să negocieze cu bună-credință, în viitor, încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, ale cărui elemente nu sunt încă stabilite. Deși acordul de principiu este și el un contract (înțelegere), dă naștere doar unor obligații de a negocia cu bună-credință un contract, care se poate încheia sau nu⁸.

g) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de promisiunea de porte-fort (promisiunea faptei altei persoane) prin aceea că în cazul promisiunii de vânzare se promite propriul consimțământ la încheierea viitorului contract, pe când în cazul promisiunii de porte-fort promitentul se obligă să convingă altă persoană să încheie sau să ratifice un anumit contract.

⁵ A se vedea M. Mureșan, *op. cit.*, p. 133.

⁶ *Ibidem*.

⁷ A se vedea D. Chirică, *op. cit.*, vol. 1 (2005), pp. 186-187.

⁸ *Ibidem*, p. 187.

Domeniul de aplicare al promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare

În marea majoritate a cazurilor promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este utilizată pentru a se promite înstrăinarea terenurilor. Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice încheiate în formă autentică (titlul X, art. 2 alin.1 din Legea nr. 247 / 2005). Întrucât autentificarea unui contract de vânzare-cumpărare, având ca obiect un teren, nu se poate realiza imediat, de îndată ce părțile au convenit asupra lucrului și prețului, fiind necesare o serie de acte și prezentarea în fața notarului public, părțile încheie pe loc o promisiune de vânzare-cumpărare, urmând ca ulterior să încheie contractul promis.

Însă, în practică, promisiunea de vânzare-cumpărare este folosită nu numai în cazul vânzării terenurilor, dar și în cazul altor vânzări, a căror încheiere necesită timp și îndeplinirea unor condiții legale restrictive. De exemplu, poate fi folosită pentru promiterea încheierii în viitor a unui contract de vânzare-cumpărare a unor bunuri mobile din patrimoniul cultural național, a unor bunuri mobile cu regim juridic special (arme de vânătoare sau de panoplie), chiar a unor autoturisme sau alte autovehicule (când cumpărătorul dorește, mai întâi, să se asigure că mașina poate fi omologată sau înmatriculată în țară).

În general, ori de câte ori părțile apreciază utilă o înțelegere prealabilă vânzării, pot încheia o promisiune de vânzare-cumpărare.

De asemenea, printr-o promisiune (antecontract) se poate promite încheierea în viitor a aproape oricărui contract civil (donație, schimb, întreținere, partaj voluntar, comodat, depozit, împrumut etc.).

Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare se încheie în condițiile dreptului comun, aplicându-se regulile generale în materie de contracte (art. 942 și urm. C. civ.).

Promisiunea nu are valoarea unui act de vânzare-cumpărare, dar pentru a putea duce la încheierea contractului promis, trebuie să îndeplinească și ea condițiile de valabilitate necesare oricărei convenții.

Astfel, se cere existența unui consimțământ valabil exprimat, neviciat de eroare, dol sau violență. În literatura juridică și în practica judiciară s-a admis că promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare se

poate încheia nu numai printr-un consimțământ expres, dar și printr-un *consimțământ tacit* (implicit) al părților. De exemplu, atunci când părțile încheie direct, pe loc, un contract de vânzare-cumpărare cu privire la un teren, dacă nu se respectă forma autentică un asemenea contract va fi nul ca vânzare-cumpărare⁹. Însă, deși nul ca vânzare, un asemenea contract poate fi considerat – prin conversiune – o promisiune de vânzare-cumpărare, căci dacă părțile au dorit, pe loc, să vândă și să cumpere, înseamnă că ele au acceptat implicit și o simplă promisiune de vânzare-cumpărare.

În ce privește capacitatea, se admite că în momentul încheierii promisiunii părțile trebuie să aibă capacitatea de a vinde și de a cumpăra, căci altfel acordul asupra lucrului vândut și prețului nu ar fi valabil¹⁰.

Obiectul promisiunii de vânzare-cumpărare îl constituie însăși încheierea în viitor a contractului de vânzare-cumpărare. Întrucât promisiunea este o convenție, obiectul acesteia trebuie să fie posibil și licit, să fie determinat (adică trebuie stabilite deja natura viitorului contract, lucrul vândut și prețul).

Așa cum s-a arătat în literatura juridică, se poate promite și vânzarea lucrului altuia, deoarece promisiunea nu este translativă de proprietate, situație în care promitentul-vânzător își asumă implicit obligația de a dobândi acel lucru în proprietate, spre a-l putea transmite promitentului-cumpărător la data stabilită pentru încheierea contractului promis¹¹.

Trebuie reținut că în momentul încheierii promisiunii nu este necesar să fie îndeplinite condițiile de fond ale vânzării propriu-zise. Astfel, promisiunea este valabil încheiată chiar dacă nu există încuviințarea autorității tutelare (dacă imobilul promis a fi vândut ar aparține unui minor) sau autorizarea administrativă prealabilă ori îndeplinirea formalităților legate de dreptul de preemțiune, prevăzute de lege în cazul unor vânzări¹². De asemenea, promisiunea poate fi încheiată

⁹ Conform art. 2 alin. 1, titlul X, din Legea nr. 247/2005 terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, **încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.**

¹⁰ A se vedea D. Chirică, *op. cit.*, vol. 1 (2005), p. 190.

¹¹ A se vedea M. Mureșan, *op. cit.*, p. 136.

¹² De exemplu, art. 5 din *Legea nr. 15 / 1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale* prevede că înstrăinarea imobilelor aparținând regiei autonome se face cu aprobarea ministerului de resort; art. 52 din Codul silvic prevede un drept de preemțiune în favoarea Statului la toate vânzările de bună-voie sau silite pentru enclavale din fondul forestier proprietate publică și terenurile limitrofe acestuia, precum și pentru terenurile acoperite de vegetație forestieră

valabil chiar dacă legea prevede unele interdicții de înstrăinare. De exemplu, promisiunea poate fi încheiată valabil chiar dacă potrivit art. 9 alin. 8 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, apartamentele cumpărate de chiriași în condițiile acestei legi nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării. Se înțelege că încheierea contractului de vânzare-cumpărare poate avea loc numai după expirarea celor 10 ani)¹³

Referitor la momentul încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare, cauza trebuie să existe, să fie reală, licită și morală (art. 966 – 968 din C. civ.).

În ce privește *forma* promisiunii de vânzare-cumpărare aceasta este indiferentă. Încheierea valabilă a promisiunii de vânzare-cumpărare se face prin simplul consimțământ al părților, chiar dacă contractul promis nu va putea fi încheiat valabil decât în formă autentică¹⁴. De exemplu, chiar dacă vânzarea unui teren nu se poate face valabil decât în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute, promisiunea de vânzare-cumpărare a terenului este consensuală. Aceasta deoarece promisiunea de vânzare-cumpărare nu este translativă de proprietate, fiind un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare. Marea majoritate a autorilor, la care ne alăturăm și noi, împărtășesc această opinie, inclusiv instanța supremă¹⁵.

¹³ A se vedea O. Rădulescu, *Interdicția de înstrăinare a apartamentelor cumpărate de chiriași în baza Legii nr.112/1995*, în „Dreptul” nr. 10/1997, p. 36.

¹⁴ Într-o altă opinie se consideră că deși promisiunea de vânzare-cumpărare este un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare, acestea nu i se pot aplica regulile consensualismului întrucât consimțământul la promisiune, vizând elementele esențiale ale vânzării (lucrul vândut și prețul), asupra cărora părțile nu mai pot reveni unilateral, nu poate fi asumat decât în condițiile speciale de protecție pe care legea le impune *ad validitatem* anumitor vânzări. A admite valabilitatea promisiunii consensuale, s-a spus, ar însemna să se ajungă la obținerea efectelor contractului solemn pe baza unui simplu act consensual. În acest sens, a se vedea D. Chirică, *op. cit.* vol. 1 (2005), p. 194; D. Chirică, *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare*, în SUUB nr.2/2001, p.24 și urmât.; J. Goicovici, *Formalism substanțial și libertate contractuală în dreptul privat contemporan*, în SUBB nr. 2-4/2002, p.111 și urmât. Până în prezent această opinie nu a fost acceptată în practica judiciară.

¹⁵ A se vedea M. Mureșan, *op. cit.* p.138; I. Lulă, D. Hantea, *Discuții cu privire la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a terenurilor*, în „Dreptul” nr. 9/2003, p.72; în ce privește jurisprudența, a se vedea Plenul Trib. Suprem, decizia de îndrumare nr.7/1967, în C.D. pe anul 1967, p.26-27; Ioan G.Mihuță, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1969-1975*, Edit. Științifică și Enciclopedică București, 1976, p.133. Conform art. 5

Conținutul promisiunii de vânzare-cumpărare.

În sens larg, prin conținutul promisiunii de vânzare-cumpărare se înțelege drepturile și obligațiile cărora promisiunea le dă naștere în favoarea și în sarcina părților.

Încheierea valabilă a promisiunii obligă părțile contractante să respecte angajamentul asumat. Fiecare parte contractantă are dreptul să pretindă celeilalte părți încheierea contractului promis, iar în caz de refuz, să se adreseze instanței de judecată cu o acțiune prin care să solicite pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract (art. 5 alin. 2, Titlul X, din Legea nr. 247/2005).

În sens restrâns, prin conținutul promisiunii de vânzare-cumpărare se înțelege *clauzele acesteia*, care pot fi clasificate în trei categorii: clauze esențiale și indispensabile; clauze accesorii; clauze anticipatorii¹⁷.

1. Una dintre clauzele esențiale și indispensabile ale promisiunii de vânzare-cumpărare este *obligația reciprocă a părților contractante de a încheia, în viitor, contractul de vânzare-cumpărare*. Această obligație trebuie să fie neechivocă și stipulată expres. Dar, chiar dacă părțile n-ar fi stipulat-o expres, trebuie să se considere că o atare obligație subzistă în toate promisiunile de vânzare-cumpărare, perfectarea vânzării propriuzise fiind de neconceput în lipsa ei.

2. O altă clauză esențială și indispensabilă a promisiunii de vânzare-cumpărare este *determinarea conținutului esențial al viitorului contract de vânzare-cumpărare* (natura contractului, lucrul care se va vinde și prețul).

Această clauză este atât de importantă încât trebuie stipulată expres în promisiune, ea neputând fi subînțeleasă.

3. Tot esențială și indispensabilă este *asumarea obligației reciproce de a face tot ceea ce este necesar pentru a se putea încheia valabil contractul promis*.

alin.2 , Titlul X, din Legea nr.247/2005: „ În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract”. Rezultă, din acest text, că legea nu pretinde promisiunii forma autentică pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract, chiar dacă se promite vânzarea unui teren.

Cerința întocmirii unui înscris sub semnătură privată sau chiar autentic se impune doar *ad probaționem*, iar nu *ad validitatem* (art. 1191 și următ. din C. civ.).

Această obligație subzistă în orice promisiune de vânzare-cumpărare, chiar dacă n-ar fi stipulată expres și are un conținut larg.

De exemplu, în funcție de cazul concret, ea se poate referi la:

- obligația promitentului-vânzător de a se prezenta la notarul public și de a consimți la autentificarea vânzării, dacă legea pretinde *ad validitatem* încheierea contractului promis în formă autentică sau dacă părțile au stipulat prin promisiune forma autentică; de a prezenta notarului actele necesare perfectării vânzării (extras de carte funciară, titlul de proprietate, certificat fiscal, dovada că sunt îndeplinite condițiile speciale cerute de lege pentru înstrăinarea unor bunuri, cum sunt cele din patrimoniul cultural național etc.); de a obține autorizația administrativă prealabilă sau încuviințarea autorității tutelare, dacă legea prevede în cazul unor vânzări; de a ieși din indiviziune, atunci când promitentul-vânzător este doar coproprietar al bunului ce se va vinde; de a obține consimțământul expres al soțului, dacă bunul promis a fi vândut este un bun comun al soților¹⁶.

- obligația promitentului-cumpărător de a se prezenta la notarul public și de a consimți la autentificarea vânzării, obligație identică cu cea a promitentului-vânzător; de a prezenta actele necesare și dovada că nu se încadrează în prohibițiile instituite de art. 1307 – 1309 din C.civ. sau de alte dispoziții legale imperative¹⁷.

B. Clauze accesorii

Aceste clauze pot fi stipulate sau nu de către părțile contractante, fără ca lipsa lor să afecteze validitatea promisiunii de vânzare-cumpărare.

1. Clauza penală prin care părțile stabilesc anticipat cuantumul daunelor-interese compensatorii sau moratorii ce vor fi datorate de partea în culpă, vinovată de neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare. Ea

¹⁶ A se vedea M. Mureșan, op. cit. (*Drept civil. Contractele speciale. Curs universitar 1999*), p. 140-141; (I) D. Andrei, M. Ronea-Avram (II). B. Dumitrache *Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silită*, în „Dreptul” nr. 3/1995, p. 25-36.

¹⁷ În literatura noastră juridică, într-o opinie recentă, se consideră că obligațiile promitentului-vânzător de a nu înstrăina sau greva în folosul unei terțe persoane lucrul promis și de a nu încheia cu terții acte juridice susceptibile de a restrânge sau înlătura drepturile promitentului-cumpărător sunt obligații principale (a se vedea D. Chirică, op. cit., vol. 1 (2005), p. 195-197).

poate fi prevăzută atât pentru neexecutarea obligației asumate prin promisiune, cât și pentru executarea cu întârziere.

2. *Clauza de arvună* reglementată de art. 1297-1298 C.civ. în materia contractului de vânzare-cumpărare, dar care poate fi stipulată și în alte contracte, inclusiv promisiunea de vânzare-cumpărare¹⁸.

Arvuna este suma de bani pe care promitentul-cumpărător o dă promitentului-vânzător cu ocazia încheierii promisiunii. În funcție de voința părților, manifestată expres în convenție, arvuna poate îndeplini trei funcții:

- *funcția confirmatorie* situație în care se mai numește și *arvună confirmatorie*. Dacă nu există stipulație expresă contrară a părților, arvuna îndeplinește întotdeauna această funcție confirmatorie, adică de dovadă (probă) a încheierii convenției. În această ipoteză, dacă contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia din vina uneia dintre părți, atunci cealaltă parte contractantă, care nu este în culpă, poate cere fie executarea silită a convenției, fie să invoce clauza de arvună (solicitând să primească înapoi dublul arvunei date sau să păstreze arvuna, după caz).

- funcția de *clauză de dezicere* situație în care se mai numește și *arvună penitențială*. În această ipoteză, părțile contractante, sau numai una din ele, își rezervă dreptul de a denunța unilateral convenția, cu consecința pierderii arvunei date sau a restituirii duble a arvunei. Prin urmare, în caz de denunțare unilaterală a convenției, cealaltă parte, care și-a îndeplinit obligațiile asumate, nu mai are dreptul de a solicita executarea silită a promisiunii, ci doar dreptul de a păstra arvuna ori de a i se restitui dublul arvunei, după caz.

Pentru ca arvuna să îndeplinească această funcție, de *clauză de dezicere*, ea trebuie stipulată expres în convenție, deoarece reprezintă o derogare de la principiul irevocabilității unilaterale a contractelor sinalagmatice.

- arvuna îndeplinește și *funcția de clauză penală* în toate cazurile în care arvuna se pierde sau se restituie îndoit (întreit, înzecit etc.). În această situație instanța de judecată nu poate acorda alte daune-interese decât cele care rezultă din aplicarea clauzei de arvună¹⁹.

În acest context se impune să precizăm că nu orice sumă de bani, care se plătește cu ocazia încheierii unui contract, reprezintă o arvună. În unele cazuri, plata unei asemenea sume de bani are semnificația unui

¹⁸ Pentru amănunte, a se vedea Jozsef Kocsis, *Unele considerații referitoare la arvună și la convenția accesorie de arvună*, în „Dreptul” nr.12/1998, p.49-66.

¹⁹ A se vedea D.Chirică, op.cit. (1997), p.10

simplu *avans* sau *acont*. De aceea, arvuna nu trebuie confundată cu simplul *avans (acont)* care reprezintă și el o parte din prețul care trebuie plătit, dar care nu joacă rolul arvunei. Astfel, este vorba despre un simplu *avans* atunci când la încheierea convenției se plătește o parte din preț, în legătură cu care părțile nu stipulează nimic altceva decât că a fost achitată, urmând ca diferența de preț să fie achitată ulterior. Dimpotrivă, este vorba despre o *arvună* atunci când părțile stipulează expres în convenție funcțiile jucate de aceasta. Prin urmare, caracterul de arvună trebuie să rezulte din manifestarea expresă de voință a părților, altminteri suma achitată în avans va fi considerată un simplu *acont* (parte din preț)

²⁰

De asemenea, în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale *acontul* va fi restituit de către vânzător, în timp ce *arvuna* va fi pierdută de cel care a plătit-o ori va fi restituită îndoit.

În sfârșit, *acontul* nu joacă niciodată rolul de clauză penală, așa cum joacă *arvuna*. De aceea, în cazul în care suma de bani plătită avea semnificația unui *acont*, dacă se pune problema desființării convenției, quantumul daunelor-interese va trebui determinat de către instanța de judecată.

Stabilirea caracterului de *arvună* sau de *avans* trebuie făcută în funcție de voința expres manifestată a părților, fiind o chestiune de fapt lăsată la libera apreciere a instanțelor de judecată.

3. *Clauza de dezicere*, care poate fi stipulată independent de existența clauzei de arvună, prin care părțile își rezervă dreptul de a se răzgândi și a desființa unilateral convenția, de regulă într-un anumit termen ori în anumite condiții ²¹. În temeiul *clauzei de dezicere*, beneficiarul acesteia are la dispoziție un timp de reflecție pentru analizarea consecințelor contractului încheiat, în final având dreptul de a-și retrage unilateral consimțământul dat, desființând astfel contractul ²².

Este important de precizat că noțiunile „*clauză de dezicere*” și „*clauză de arvună cu funcție de dezicere*” nu se confundă. Așa cum s-a arătat în literatura juridică, *arvuna* este plătită întotdeauna încă de la încheierea contractului care o conține (indiferent dacă joacă rol

²⁰ Idem, op.cit. (1997), p.104.

²¹ A se vedea M.Mureșan, op.cit.(*Drept civil. Contractele speciale.Curs universitar 1999*), p.142 ; a se vedea și Î.C.C.J. secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr.6242 din 11 noiembrie 2004, în „Dreptul” nr.7/2005, p.244.

²² A se vedea D.Chirică, *Denunțarea unilaterală a promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare în temeiul unei clauze de dezicere sau a unei clauze rezolutorii*, în „Dreptul” nr.3/2001, p.27-39.

confirmator sau de dezicere), în timp ce *dezicerea* (prețul denunțării unilaterale a contractului) nu este datorată decât dacă și în momentul când beneficiarul clauzei se prevalează de aceasta²³.

Clauza de dezicere fiind derogatorie de la principiul irevocabilității unilaterale a contractelor sinalagmatice, trebuie stipulată expres în convenție.

4. *Clauza rezolutorie* sau *pactul comisoriu expres* în temeiul căreia desființarea contractului se produce la cererea creditorului obligației neexecutate. Această clauză funcționează în condițiile dreptului comun, fiind subînțeleasă întotdeauna în contractele sinalagmatice (art. 1020 C.civ.).

Enumerarea clauzelor accesorii nu este limitativă, pentru că în funcție de interesul lor părțile contractante pot stipula și alte clauze accesorii.

C. Clauze anticipatorii

În considerarea promisiunii de vânzare-cumpărare încheiate, părțile pot să stipuleze și să execute în fapt, cu anticipație, unele prestații specifice contractului promis.

1. *Clauza privind predarea anticipată (înaintea perfectării vânzării) a imobilului în folosința promitentului-cumpărător*. O asemenea clauză nu are efect translativ de proprietate, imobilul rămânând până la încheierea contractului promis în patrimoniul și proprietatea promitentului-vânzător. Folosința imobilului este conferită promitentului-cumpărător cu titlu de deținere precară.

Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare și predarea cu anticipație a bunului promis a fi vândut în folosința promitentului-cumpărător produce următoarele consecințe juridice:

- conferă promitentului-cumpărător *un titlu locativ valabil*, care n-ar putea fi evacuat din acest imobil pe motiv de lipsă de titlu²⁴;
- dobândind doar deținerea precară, promitentul-cumpărător nu poate invoca uzucapiunea pentru dobândirea proprietății asupra imobilului;

²³ Idem p.29.

²⁴ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (*Curs univ.1999*), p.143.

- promitentul-cumpărător are dreptul de a culege fructele bunului, ca și cum ar fi un posesor de bună-credință, însă nu în temeiul calității de posesor, ci în baza convenției încheiate, așa cum și promitentul-vânzător culege fructele (dobânzile) sumei primite drept preț al înstrăinării²⁵.

2. Clauza cedării dreptului de a construi în favoarea promitentului cumpărător pe imobilul promis a fi vândut. În această ipoteză, dacă promitentul-cumpărător construiește înainte de perfectarea vânzării, el devine titularul unui drept de suprafață.

Promitentul-cumpărător va fi considerat un constructor de *rea-credință* dacă construiește pe imobilul primit în folosință, înainte de perfectarea vânzării, fără acordul promitentului-vânzător²⁶.

3. Clauza privind plata anticipată a prețului vânzării (în totalitate sau în parte) de către promitentul-cumpărător. Această clauză este stipulată, de regulă, atunci când promitentului-cumpărător i se transmite anticipat folosința bunului, astfel încât ambele părți să profite de prestațiile executate anticipat.

6. Transmisiunea și cesiunea drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea de vânzare-cumpărare.

Se admite unanim că în caz de deces al promitentului-vânzător sau al promitentului-cumpărător, drepturile și obligațiile născute prin încheierea promisiunii, având un conținut patrimonial, trec la moștenitori. Numai în mod excepțional, dacă părțile contractante ar stipula expres desființarea promisiunii în caz de deces sau caracterul *intuitu personae*, atunci transmisiunea nu poate avea loc.

De asemenea, se admite că drepturile și obligațiile născute din promisiunea de vânzare-cumpărare pot fi cesionate prin acte juridice între vii (*cesiune de contract*), în afară de cazul în care există stipulație contrară sau părțile au încheiat promisiunea *intuitu personae*²⁷. Astfel, promitentul-cumpărător poate, la rândul său, să promită unui terț vânzarea bunului pe care s-a obligat să-l cumpere, situație în care noul promitent-cumpărător va fi îndreptățit să-l acționeze pe primul promitent-vânzător, cerându-i să încheie direct cu el contractul promis²⁸.

²⁵ Idem p. 143.

²⁶ A se vedea, pentru detalii, D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.198.

²⁷ Idem p. 201.

²⁸ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.14

7. Executarea promisiunii de vânzare-cumpărare.

A executata promisiunea de vânzare-cumpărare înseamnă îndeplinirea exactă a obligațiilor asumate de către părțile contractante, adică încheierea contractului de vânzare-cumpărare promis (perfectarea vânzării promise). Îndeplinirea obligațiilor născute din promisiune se poate face pe cale amiabilă (de bună voie) sau pe cale silită (constrângere).

A. Executarea voluntară (de bună voie) are loc atunci când părțile promisiunii încheie contractul de vânzare-cumpărare promis din proprie inițiativă, obținând, în funcție de cazul concret, îndeplinirea tuturor condițiilor cerute de lege (autorizația administrativă prealabilă, încuviințarea autorității tutelare, dovada că sunt îndeplinite condițiile speciale cerute de lege pentru vinderea anumitor bunuri, prezentarea la notarul public pentru autentificarea vânzării, atunci când forma autentică este cerută *ad validitatem* de lege sau de voința părților contractante).

B. Executarea silită, în natură, a promisiunii de vânzare-cumpărare se poate obține atunci când una din părțile contractante refuză sau neglijează să încheie contractul de vânzare-cumpărare promis. În acest caz, cealaltă parte contractantă, care și-a îndeplinit obligațiile asumate și care este gata să încheie contractul de vânzare-cumpărare, are la dispoziție mijloacele juridice oferite de lege.

Astfel, conform art. 1073 din C.civ. *creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul la dezdăunare.*

Dacă lucrul promis se află în patrimoniul promitentului-vânzător și nu există alte impedimente legale, pentru îndeplinirea exactă a obligației *pe cale de executare silită în natură a promisiunii* oricare dintre părțile contractante poate cere instanței de judecată:

- *fie obligarea promitentului la încheierea contractului, sub sancțiunea daunelor cominatorii sau a amenzii civile*²⁹, în temeiul art. 580³ din C.pr.civ.;

- *fie pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare*, în temeiul art. 1073 C.civ. și art. 5 alin.2,

²⁹ Potrivit art.580³ din C.pr.civ. dacă obligația de a face nu poate fi îndeplinită prin altă persoană decât debitorul, acesta poate fi constrâns la îndeplinirea ei, prin aplicarea unei amenzi civile (de la 20 RON la 50 RON, stabilită pe zi de întârziere, până la executarea obligației); pe lângă aplicarea amenzii civile, pentru acoperirea prejudiciului cauzat prin neîndeplinirea obligației asumate, creditorul poate cere obligarea debitorului la daune-interese.

Titlul X, din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente³⁰.

În literatura noastră juridică recentă, chiar și după intrarea în vigoare a dispozițiilor art. 5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005, unii autori neagă posibilitatea instanțelor de judecată de a pronunța hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, atunci când pentru înstrăinarea bunului promis legea cere forma autentică *ad validitatem*.

Astfel, într-o opinie se susține că consimțământul la vânzare, ca orice consimțământ la încheierea unui act (negotium) nu poate fi impus pe cale judecătorească. Refuzul autentificării vânzării nu poate fi urmat de o executare directă, în natură, prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract autentic, ci doar de o executare indirectă, prin echivalent, prin acordarea de daune-interese, conform dispozițiilor art.1075 C.civ. Singura ipoteză în care dispozițiile art. 5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005 pot fi aplicate este aceea a promisiunii de vânzare-cumpărare încheiată în formă autentică, iar legea impune *ad validitatem* aceeași formă autentică și vânzării promise³¹.

În ipoteza în care legea impune vânzării bunului forma autentică *ad validitatem*, promisiunea nu este valabilă dacă nu s-a încheiat și ea în formă autentică, fiind lipsită de orice forță juridică. Prin urmare, în acest caz, susține autorul opiniei de mai sus, refuzul autentificării vânzării promise nu poate fi sancționat juridic pe temei contractual, nici direct (prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract), nici indirect (prin obligarea la contractare sub sancțiunea daunelor cominatorii sau unei amenzi civile), nu se pot acorda nici daune-interese³².

În ne privește, nu putem împărtăși această opinie deoarece o considerăm neîntemeiată.

Astfel, în primul rând, considerăm că nu se poate susține întemeiat că instanța de judecată impune consimțământul la vânzare, deoarece consimțământul părților asupra lucrului și prețului, a fost dat deja la încheierea promisiunii. Acest consimțământ, prin care părțile au convenit

³⁰ Pentru amănunte și unele probleme juridice controversate, a se vedea și B.Dumitrache, *Probleme privind executarea silită în natură a obligației de a face*, în AUB, Seria Drept, 2003, Editura Rosetti, 2003, p.65; N.Conachi, *Cu privire la admisibilitatea pronunțării de către instanța judecătorească a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de înstrăinare a unui teren, dacă există, în acest sens, o promisiune stabilită prin convenția părților*, în „Dreptul” nr.1/2004, p.65-78.

³¹ A se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.224.

³² Idem, p.222.

(acord) asupra lucrului și prețului, nu se schimbă cu nimic la perfectarea vânzării, el trebuind doar reiterat în fața notarului public.

În al doilea rând, este unanim admis că promisiunea de vânzare-cumpărare este un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare, căreia i se aplică regulile generale prevăzute de lege în materia convențiilor (art.942 și următ. C.civ.). Dacă i se aplică regulile generale în materie de contracte, atunci promisiunii i se aplică și principiul consensualismului, excepțiile trebuind să fie expres prevăzute de lege. Ori, în dreptul nostru nu există un text de lege care să impună promisiunii forma autentică, *ad validitatem*, așa cum există în unele legislații europene (Elveția, Italia etc.). Dacă legiuitorul nostru ar fi considerat necesar, atunci ar fi prevăzut expres forma autentică a promisiunii în art. 5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005³³.

Prin urmare, fără un text de lege care să o prevadă expres, considerăm că nu sunt motive întemeiate pentru a pretinde promisiunii forma autentică *ad validitatem*, în cazul în care vânzarea promisă este solemnă. În acest sens s-au pronunțat constant și instanțele noastre judecătorești, inclusiv instanța supremă, atât înainte, cât și după intrarea în vigoare a art. 5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005³⁴.

În al treilea rând, conform art. 1073 din C.civ. creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și numai în caz contrar are dreptul la dezdăunare. Practica demonstrează că în imensa majoritate a cazurilor în care una din părțile promisiunii refuză perfectarea vânzării, cealaltă parte contrac-tantă încearcă să obțină executarea silită în natură a promisiunii, iar nu despăgubiri. De aceea, considerăm că posibilitatea instanțelor de judecată de a pronunța hotărâri care să țină loc de contract autentic de vânzare-cumpărare răspunde unor imperioase nevoi practice,

³³ Textul art. 5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005 prevede: „În situația în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcții, una dintre părți refuză ulterior să încheie contractul, partea care și-a îndeplinit obligațiile poate sesiza instanța competentă care poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract”. Așadar, rezultă neîndoielnic din acest text de lege că forma autentică nu este cerută pentru cazul încheierii unui antecontract cu privire la teren, chiar dacă art. 2 alin.1, Titlul X, din Legea nr.247/2005 impune forma autentică înstrăinărilor de terenuri. Ori, dacă legea nu distinge, nici interpretul nu poate să o facă.

³⁴ A se vedea Judecătoria Cluj-Napoca, sentința civilă nr.3010 din 6 aprilie 2007 (nepublicată); C.S.J., s. civ., dec. nr. 222/1993; dec. nr.765/1993; dec. nr.1237/1993; dec.nr.879/1993; dec.nr.1356/1993, în „Dreptul” nr. 7/1994, p. 74-79; dec. nr. 2221/1993, în „Dreptul” nr.8/1994, p.96-97; Î.C.C.J. dec.nr. 1212 din 17 februarie 2005 cit. supra nr. 67; a se vedea și T. Dârjan, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, în „Dreptul” nr. 3/2000, p 57-58.

fiind o modalitate specifică și foarte eficientă de obținere a executării silite, în natură, a obligației de a contracta asumată de promitenți. Adoptarea art.5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005, este bine-venită deoarece a eliminat o gravă lacună legislativă, cauzată de abrogarea inconștientă a art. 12 din Decretul nr.144/1958³⁵.

Condițiile cerute pentru ca o asemenea acțiune să poată fi admisă sunt: promisiunea de vânzare-cumpărare să fie valabil încheiată; promisiunea să fie dovedită, în condițiile dreptului comun (art.1191 și următ.din C.civ.)³⁶; părțile să nu fi stipulat în convenție o clauză de dezicere; reclamantul să-și fi îndeplinit obligațiile asumate prin promisiune; una dintre părți să refuze încheierea contractului de vânzare-cumpărare, iar refuzul să fie nejustificat; la data pronunțării hotărârii judecătorești să fie îndeplinite toate condițiile cerute de lege pentru perfectarea vânzării, promitentul-vânzător să fie proprietarul lucrului promis a fi vândut, iar promitentul-cumpărător să nu fie lovit de vreo incapacitate specială de a-l dobândi ³⁷; acțiunea să nu fie prescrisă, întrucât drepturile și obligațiile născute din promisiunea de vânzare-cumpărare având un conținut patrimonial este supusă prescripției extinctive, conform art. 1 alin.1 din Decretul nr.167/1958. Prin urmare, dreptul la acțiune se va prescrie în termenul general de prescripție de trei ani, care începe să curgă de la data încheierii promisiunii (art.7 alin.2 din Decretul nr.167/1958).

Totuși, în practica judiciară s-a hotărât că atunci când promitentul-cumpărător a preluat imobilul, deținerea lui cu acordul promitentului-vânzător echivalează cu recunoașterea dreptului a cărui acțiune se prescrie, în sensul art. 16 lit.a din Decretul nr.167/1958. În asemenea situații, prescripția dreptului la acțiune începe să curgă în momentul în care promitentul-vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător³⁸.

³⁵ **A se vedea Nota redacției** la studiul autorului N.Conachi, citat mai sus, în „Dreptul” nr. 1/2004, p. 77-78.

³⁶ În acest sens, a se vedea P.Perju, *Sinteză teoretică a jurisprudenței instanțelor din circumscripția Curții de Apel Suceava în domeniile dreptului civil și dreptului procesual civil (semestrul II/1997)*, în „Dreptul” nr. 7/1998, p. 67.

³⁷ A se vedea M.Mureșan, op. cit. (Curs univ.1999), p. 146-147; C. Toader, op. cit., p. 26-27.

³⁸ A se vedea Î.C.C.J. secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr.1212 din 17 februarie 2005, în *Jurisprudența secției civile pe anul 2005*, Editura Hamangiu 2006, p. 339-341.

Dacă părțile au stipulat un termen suspensiv sau o condiție suspensivă, prescripția începe să curgă de la data când a expirat termenul sau s-a împlinit condiția, deoarece abia la această dată se naște dreptul la acțiune (art. 7 alin.3 din Decretul nr.167/1958).

Efectele hotărârii pronunțate sunt, în principiu, identice cu efectele pe care le-ar fi produs contractul de vânzare-cumpărare, dacă acesta ar fi fost încheiat valabil și anume: transformarea *obligației de a face* (asumată prin promisiune) într-o *obligație de a da* (de a transfera dreptul de proprietate asupra bunului promis). Hotărârea instanței de judecată care ține loc de contract de vânzare-cumpărare are caracter *constitutiv de drepturi*, operând transferul dreptului de proprietate de la data rămânerii definitive și irevocabile.

În cazurile în care promitentul-vânzător, între timp, a vândut lucrul promis unei terțe persoane, încălcându-și obligația asumată față de promitentul-cumpărător, de cele mai multe ori vânzarea nu se mai poate perfecta. Totuși, trebuie făcută distincție după cum terțul cumpărător a fost de bună-credință sau de rea-credință.

Dacă terțul cumpărător a fost de bună-credință (neavând cunoștință despre încheierea promisiunii), vânzarea este valabilă și dreptul său se menține. În această situație, promitentul-cumpărător nu poate cere decât *rezoluțiunea și daune-interese* pentru prejudiciul suferit, conform regulilor aplicabile obligațiilor de a face (art.1075 C.civ.)³⁹. De aceea, în materie de imobile este utilă notarea promisiunii de vânzare-cumpărare în cartea funciară, în temeiul art. 40 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, care devine astfel opozabilă terților, în sensul că aceștia vor trebui să o respecte, în caz contrar fiind considerați de rea-credință și tratați ca atare⁴⁰.

Dacă terțul cumpărător a fost de rea-credință, vânzarea poate fi desființată pe calea exercitării de către promitentul-cumpărător a acțiunii pauliene (art.975 C.civ.) ori a acțiunii în constatarea nulității absolute pentru cauză ilicită. În aceste situații, în caz de admitere a acțiunii promitentului-cumpărător, bunul revine în patrimoniul promitentului-vânzător, fiind posibilă încheierea contractului promis, de bună voie sau pe cale silită.

³⁹ A se vedea F. Deak, op. cit. p. 26.

⁴⁰ A se vedea M.Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Editura Press Mihaela, București 2000, p. 366-367.

În cazul în care promitentul-vânzător înstrăinează bunul promis cu titlu gratuit, dreptul donatarului, chiar înscris în cartea funciară, este inopozabil promitentului-cumpărător, acesta putând obține înscrierea în rang preferat față de donatar (art. 30 din Legea nr. 7/1996).

8. Imposibilitatea obiectivă de executare a promisiunii de vânzare-cumpărare.

Poate interveni în situații cum ar fi:

- pieirea în întregime a bunului care face obiectul contractului promis, indiferent dacă pieirea este sau nu imputabilă părților contractante. În această situație, întrucât bunul nu mai există, nu se mai poate încheia contractul de vânzare-cumpărare. Dacă pieirea bunului nu este imputabilă părților contractante (pieire fortuită, datorită unui incendiu, cutremur, inundații etc.) se va aplica regula de drept comun *res perit debitori* și deci promitentul-vânzător va suporta riscul contractului (deoarece el este debitorul obligației imposibil de executat), fiind obligat să restituie prețul în cazul în care l-a încasat anticipat. Dacă pieirea bunului este imputabilă uneia dintre părți, cealaltă parte poate cere obligarea celui vinovat la plata de daune-interese;

- scoaterea bunului promis din circuitul civil sau exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- refuzul organului administrativ competent de a elibera autorizația administrativă prealabilă sau refuzul autorității tutelare de a încuviința vânzarea, independent de vreo culpă a părților;

- moartea uneia dintre părțile contractante atunci când promisiunea este încheiată *intuitu personae*.

9. Rezoluțiunea promisiunii de vânzare-cumpărare.

Intervine în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate din vina uneia dintre părți și constă în desființarea retroactivă a convenției, la cererea celeilalte părți, cu consecința repunerii în situația anterioară prin restituirea reciprocă a prestațiilor eventual săvârșite și cu obligarea părții în culpă la repararea prejudiciului cauzat celeilalte părți. Se aplică dispozițiile din dreptul comun, respectiv art.1020 -1021 din C.civ.