

EPECTELE OBLIGAȚIEI DE GARANȚIE ÎN CAZUL EVICȚIUNII CONSUMATE ÎN REGLEMENTAREA NOULUI COD CIVIL

Romeo POPESCU

1. Preliminarii. Evicțiunea presupune pierderea, în tot sau în parte, a dreptului de proprietate ori a altui drept dobândit prin vânzare sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor conferite de dreptul transmis.

Se pune problema de a ști ce anume se va întâmpla în ipoteza în care evicțiunea s-a produs. Codul civil reglementează în mod distinct trei situații: i) evicțiunea este totală; ii) evicțiunea este parțială; iii) evicțiunea a fost înlăturată de către cumpărător, cu prețul unor sacrificii de natură patrimonială (art. 1.704 C. civ.). Le vom analiza pe rând, iar în cazul evicțiunii totale vom înfățișa, pe scurt, și reglementarea specială din Legea nr. 10/2001.

2. Evicțiunea totală. 2.1. Dreptul comun. Potrivit art. 1.700 C. civ., cumpărătorul poate cere rezoluțiunea vânzării dacă a fost evins de întregul bun, iar odată cu rezoluțiunea poate cere restituirea prețului și repararea prejudiciului suferit.

a) *Rezoluțiunea contractului este, de regulă, judiciară, concluzie care rezultă din utilizarea sintagmei „poate cere”.* Cumpărătorul poate declara unilateral rezoluțiunea sau aceasta poate interveni în virtutea unui pact comisoriu, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege (art. 1.552, respectiv, art. 1.553 C. civ.)^[1].

b) În al doilea rând, vânzătorul este ținut să înapoieze *prețul* în întregime chiar dacă, la data evicțiunii, valoarea bunului vândut a scăzut sau dacă bunul a suferit deteriorări însemnate, fie din neglijența cumpărătorului, fie prin forță majoră [art. 1.701 alin. (1) C. civ.]. Soluția restituirii integrale a prețului se impune deoarece, ca urmare a producerii evicțiunii totale, vânzătorul îl deține fără cauză. Nu are importanță faptul că bunul a suferit deteriorări însemnate din neglijența cumpărătorului (de exemplu, acesta nu a reparat la timp un corp de clădire, care s-a prăbușit) pentru că, după cum s-a spus^[2], cumpărătorul are dreptul să fie neglijent cu privire la bunul pe care îl consideră ca fiind al său. Tot astfel, restituirea prețului va fi integrală și atunci când, din cauza cutremurului, inundațiilor, alunecărilor de teren etc. bunul vândut a fost deteriorat.

În cazul în care cumpărătorul a obținut un beneficiu în urma deteriorărilor cauzate bunului, vânzătorul are dreptul să scadă din preț o sumă corespunzătoare acestui beneficiu [art. 1.701 alin. (2) C. civ.] Textul de lege are în vedere acele situații în care, bunăoară, după încheierea contractului de vânzare, cumpărătorul a

demolat un corp de clădire și a valorificat materialele de construcție recuperate (fie prin vânzare, fie prin folosirea la edificarea unei alte clădiri) sau a tăiat și a înstrăinat (ori a folosit pentru nevoile proprii) copaci din pădurea care a format obiectul (derivat) al contractului de vânzare[3]. În cazul în care cumpărătorul nu a obținut niciun beneficiu în urma deteriorărilor cauzate bunului, vânzătorul nu este îndrituit să scadă din preț vreo sumă (de pildă, cumpărătorul a demolat un corp vechi de clădire, dar nu a putut valorifica materiale de construcție).

Aceste reguli se aplică și atunci când vânzătorul este obligat să înapoieze prețul primit unui subdobânditor care exercită acțiunea în garanție *direct* împotriva sa, fără a deosebi după cum subdobânditorul a plătit celui de la care a cumpărat un preț mai mic sau mai mare ori a dobândit bunul cu titlu gratuit (subdobânditorul fiind un donatar). Soluția se impune în temeiul art. 1.706 C. civ. potrivit cu care vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit[4].

Dacă subdobânditorul a plătit un preț mai mare, el va putea să solicite diferența de preț achitată vânzătorului cu care a contractat direct chiar de la acesta, neputând solicita vânzătorului inițial întregul preț plătit.

c) În al treilea rând, vânzătorul datorează *daune-interese*, indiferent dacă a fost de bună-credință (nu a cunoscut cauza evicțiunii)[5] sau de rea-credință, potrivit unor reguli speciale, care în parte sunt derogatorii de la dreptul comun[6]. Astfel:

i) Cumpărătorul are dreptul la *valoarea fructelor* pe care a fost obligat să le restituie terțului evingător [art.1.702 alin. (1) lit. a C. civ.]. Art. 948 alin. (1) C. civ. prevede că posesorul de bună-credință dobândește dreptul de proprietate asupra fructelor bunului posedat, iar alin. (4) dispune că „posesorul este de bună-credință atunci când are convingerea că este proprietarul bunului în temeiul unui act translativ de proprietate ale cărui cauze de ineficacitate nu le cunoaște și nici nu ar trebui, după împrejurări, să le cunoască. Buna-credință încetează din momentul în care cauzele de ineficacitate îi sunt cunoscute”. În fine, în temeiul art. 948 alin. (5) C. civ., posesorul de rea-credință trebuie să restituie fructele percepute, precum și contravaloarea acelor pe care a omis să le perceapă.

Din momentul încheierii contractului, cumpărătorul are dreptul să dobândească fructele, în calitate de posesor de bună-credință. La cererea terțului evingător, el poate fi obligat la restituirea fructelor percepute, precum și la contravaloarea acelor pe care a omis să le perceapă după ce a devenit de rea-credință (adică a luat cunoștință de drepturile terțului asupra bunului vândut, cel târziu de la primirii cererii de chemare în judecată formulată de către terț, când cauzele de ineficacitate ale titlului său i-au fost cunoscute). Deși este tulburat de către terț, „față de vânzător el rămâne un cumpărător de bună-credință, ceea ce justifică dreptul lui la valoarea fructelor restituite”[7].

Cazul cel mai des întâlnit în practică este acela în care terțul intenționează o acțiune în revendicare împotriva cumpărătorului și solicită obligarea cumpărătorului

la restituirea bunului, precum și la restituirea fructelor produse de bun până la înapoierea acestuia către reclamantul – proprietar [art. 566 alin. (1) și (2) C. civ.].

ii) Cumpărătorul are dreptul să ceară restituirea *cheltuielilor de judecată* pe care le-a efectuat în procesul cu cel ce l-a evins, precum și, dacă este cazul, în procesul de chemare în garanție a vânzătorului [art. 1.702 alin. (1) lit. b) C. civ.]. Astfel, în cadrul procesului cu terțul, cumpărătorul a efectuat anumite cheltuieli (onorarii de avocat, taxe judiciare de timbru, onorarii de expert etc.), pe care nu și le-a recuperat pentru că, prin ipoteză, a pierdut procesul. În plus, pierzând procesul, a trebuit să suporte cheltuielile de judecată efectuate de către terțul evingător (prin hotărârea de admitere a acțiunii terțului reclamant, instanța l-a obligat pe pârâțul cumpărător la plata cheltuielilor de judecată efectuate de către reclamant). De asemenea, dacă ulterior cumpărătorul a formulat o acțiune în garanție împotriva vânzătorului, acesta din urmă va fi obligat să suporte toate cheltuielile de judecată efectuate de către cumpărător în acest nou proces.

iii) Cumpărătorul are dreptul să ceară *cheltuielile încheierii și executării contractului de vânzare*, cheltuieli pe care el le-a suportat (art.1.702 alin. 1 lit. c C. civ.)^[8]. De exemplu, cumpărătorul a plătit taxele aferente autentificării contractului de vânzare, cheltuielile de intabulare a dreptului de proprietate, cheltuielile de preluare și transport a bunului, comisioanele bancare aferente plății prețului etc.

iv) Vânzătorul este ținut să ramburseze cumpărătorului sau să facă să i se ramburseze de către acela care evinge *toate cheltuielile pentru lucrările efectuate în legătură cu bunul vândut, fie că lucrările sunt autonome, fie că sunt adăugate, dar, în acest din urmă caz, numai dacă sunt necesare sau utile*. Dacă vânzătorul a cunoscut cauza evicțiunii la data încheierii contractului (adică a fost de rea-credință), el este dator să ramburseze cumpărătorului și cheltuielile făcute pentru efectuarea și, după caz, ridicarea *lucrărilor voluptuare* [art. 1.702 alin. (2) și (3) C. civ.].

Art. 578 C. civ. prevede că lucrările pot fi autonome sau adăugate, cu caracter durabil sau provizoriu. Lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil (de exemplu, cumpărătorul a edificat un nou corp de clădire pe terenul cumpărat). Lucrările adăugate nu au caracter de sine stătător. Ele pot fi: a) *necesare*, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora (de exemplu, cumpărătorul a reparat acoperișul casei, care se putea prăbuși); b) *utile*, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului (cumpărătorul a montat geamuri termopan, gresie, faianță, parchet etc.); c) *voluptuare*, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului (cumpărătorul a pus tapet pe pereți, a vopsit casa în anumite culori agreeate de el, a amplasat tablouri, oglinzi etc.).

Trebuie menționat că de aceste cheltuieli profită terțul evingător și de aceea el va fi în primul rând obligat să-l despăgubească pe cumpărător, în condițiile legii, iar vânzătorul va fi garant numai în subsidiar^[9]. De exemplu, dacă terțul

intentează o acțiune în revendicare împotriva cumpărătorului, se va proceda astfel: **1.** Proprietarul (terțul evingător) poate fi obligat, la cerere, să restituie posesorului (cumpărătorului evins) cheltuielile necesare pe care acesta le-a făcut – art. 566 alin. (3) C. civ.; **2.** Cheltuielile utile se restituie, la cerere, în limita sporului de valoare, dacă prin lege nu se prevede altfel – art. 566 alin. (4) C. civ. Bunăoară, dacă pentru montarea parchetului cheltuielile (materiale și manoperă) au fost de 10.000 de lei, dar sporul de valoare înregistrat de casă este de doar 5.000 de lei, cumpărătorul evins va avea dreptul să i se restituie de către terț doar 5.000 de lei, iar restul de 5.000 de lei i se va restitui de către vânzător. **3.** Proprietarul (terțul evingător) nu este dator să acopere cheltuielile voluptuare, dar cumpărătorul are dreptul de a-și însuși lucrările efectuate cu aceste cheltuieli numai dacă prin aceasta bunul nu se deteriorează – art. 566 alin. (8) C. civ. Dacă însă vânzătorul a fost de rea-credință (a cunoscut cauza evicțiunii la data încheierii contractului), el este dator să ramburseze cumpărătorului și cheltuielile făcute pentru efectuarea și, după caz, ridicarea lucrărilor voluptuare^[10].

v) *Pierderile suferite și câștigurile nerealizate de către cumpărător din cauza evicțiunii* [art. 1.702 alin. (1) lit. d) C. civ.]. Textul are în vedere alte pierderi suferite de către cumpărător, cum ar fi contravaloarea chiriei pe care a plătit-o până când și-a găsit o altă locuință, despăgubirile pe care le-a plătit locatarului cu care încheiase un contract de locațiune și care a încetat din cauza evicțiunii etc. Prevederea legală are un caracter de „text de rezervă” ce poate fi folosit ori de câte ori se pune problema reparării integrale a prejudiciului suferit de către cumpărător din cauza evicțiunii.

vi) Dacă lucrul vândut are, la data evicțiunii, o valoare mai mare, din orice cauză, vânzătorul este dator să plătească cumpărătorului, pe lângă prețul vânzării, *sporul de valoare* acumulat până la data evicțiunii [art. 1.701 alin. (3) C. civ.]. Uneori, bunul vândut înregistrează un spor de valoare ca urmare a lucrărilor autonome sau adăugate efectuate de către cumpărător și, în acest caz, dacă se restituie cheltuielile pentru lucrările autonome sau adăugate efectuate în legătură cu bunul vândut, nu se va mai plăti și un eventual spor de valoare. Alteori, sporul de valoare este mai mare decât cheltuielile pentru lucrările autonome sau adăugate efectuate în legătură cu bunul vândut (de exemplu, la un apartament în valoare de 100.000 de lei se efectuează lucrări adăugate în valoare de 30.000 de lei, iar valoarea de piață a apartamentului datorită acelor lucrări este de 150.000 de lei); în acest caz, cumpărătorul are dreptul și la cheltuielile pentru lucrările adăugate de 30.000 de lei și la sporul de valoare de 20.000 de lei. În fine, sunt situații în care bunul vândut înregistrează un spor de valoare, chiar dacă nu au fost efectuate cheltuieli pentru lucrări autonome sau adăugate (de exemplu, un apartament cumpărat cu 100.000 de lei valorează peste doi ani 120.000 de lei ca urmare a creșterii prețurilor apartamentelor pe piața imobiliară).

Ceea ce legiuitorul a urmărit a fost ca, fără să obțină o dublă reparație, cumpărătorul să își acopere inclusiv pierderea generată de faptul că valoarea bunului pe care l-a cumpărat a crescut între timp. În acest caz, dacă, de exemplu,

cumpărătorul a plătit 100.000 de lei pe un apartament și până la data producerii evicțiunii apartamentul a înregistrat un spor de 20.000 de lei (datorită creșterii prețurilor apartamentelor în acea zonă), el va avea dreptul să primească 120.000 de lei pentru a-și putea procura un apartament similar. Precizăm că vânzătorul va fi obligat să plătească sporul de valoare indiferent dacă sporul a fost sau nu previzibil ori vânzătorul a fost de bună sau de rea-credință[11].

2.2. Reguli speciale (răspunderea pentru evicțiune în temeiul Legii nr. 10/2001).

Potrivit art. 50¹ din Legea nr. 10/2001, introdus prin Legea nr. 1/2009, „(1) Proprietarii ale căror contracte de vânzare-cumpărare, încheiate cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile au dreptul la restituirea prețului de piață al imobilelor, stabilit conform standardelor internaționale de evaluare. (2) Valoarea despăgubirilor prevăzute la alin. (1) se stabilește prin expertiză”.

Textul art. 50¹ din Legea nr. 10/2001 se referă la contracte de vânzare „încheiate cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995”, fiind vorba, așadar, de acele contracte în privința cărora nu s-a constatat a fi lovite de vreun motiv de nulitate, dar care au fost „desființate”, în sensul că au devenit ineficace în urma promovării acțiunii în revendicare de către adevăratul proprietar, instanța constatând că titlul acestuia din urmă este preferabil față de cel reprezentat de contractul de vânzare, cumpărătorul fiind astfel evins de proprietatea asupra bunului.

După cum s-a reținut în practica instanței supreme, printr-o astfel de reglementare explicită, legiuitorul român a adaptat legislația specifică domeniului caselor naționalizate la exigențele Convenției europene și la jurisprudența C.E.D.O. – în principal, *Cauza Raicu contra României* – care, deși nu este grefată pe aceeași situație de speță, consacră principiul unui just echilibru între cerințele de interes general ale comunității și imperativele de salvagardare a drepturilor fundamentale ale persoanei, Curtea reafirmând, totodată, că acest echilibru este, ca regulă generală, atins atunci când compensația plătită persoanei private de proprietate este în mod rezonabil corelată cu valoarea pecuniară a bunului. În cadrul aceleiași decizii s-a analizat de către Curte dacă privarea chiriașului-cumpărător de bunul său a răspuns criteriului de proporționalitate, reținându-se că nu este suficientă posibilitatea legală a acestuia de a formula o acțiune în restituirea prețului actualizat, ci legislația ar trebui să acorde dreptul persoanelor care și-au dobândit bunurile *cu bună-credință* la o compensație reprezentând diferența dintre prețul actualizat și valoarea bunului[12].

În schimb, în temeiul art. 50 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, în ipoteza în care contractele de vânzare-cumpărare, *încheiate cu eludarea prevederilor Legii nr. 112/1995*, au fost desființate prin hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, chiriașii-cumpărători au dreptul doar la *restituirea prețului pe care l-au plătit, actualizat cu rata inflației*. Această soluție se impune ori de câte ori se reține că au

fost eludate prevederile Legii nr. 112/1995. De exemplu, dacă s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare pentru cauză ilicită și imorală deoarece s-a reținut că ambele părți au fost de rea-credință. Tot astfel, dacă s-a admis acțiunea în revendicare a adevăratului proprietar ca urmare a comparării titlurilor de proprietate, iar în considerentele hotărârii judecătorești s-a reținut fie că nu au fost respectate dispozițiilor Legii nr. 112/1995 la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fie reaua-credință a cumpărătorului[13].

3. Evicțiunea parțială. Dacă evicțiunea este numai parțială – are ca obiect fie o fracțiune din bun sau o cotă ideală din dreptul de proprietate, fie valorificarea sau negarea unui alt drept cu privire la bun, – cumpărătorul are alegerea între a cere rezoluțiunea vânzării sau menținerea contractului cu obligarea vânzătorului la plata de daune-interese.

a) În cazul în care cumpărătorul a fost evins de o parte a bunului îndeajuns de însemnată încât, dacă ar fi cunoscut evicțiunea, el nu ar mai fi încheiat contractul, poate cere rezoluțiunea vânzării. În acest caz, cumpărătorul restituie bunul astfel cum a rămas după evicțiune, putând să ceară restituirea prețului și daune-interese la fel ca în cazul evicțiunii totale (art. 1.700 C.civ.).

De regulă, rezoluțiunea este judiciară, instanța urmând să aprecieze dacă sunt îndeplinite condițiile pentru ca vânzătorul să răspundă pentru evicțiune și – în funcție de circumstanțele cauzei – dacă în situația în care ar fi cunoscut evicțiunea cumpărătorul ar mai fi încheiat contractul. Pentru soluționarea acțiunii în rezoluțiune, instanța va trebui să țină seama de scopul pentru care a fost cumpărat bunul și de consecințele pierderii unei părți din bun.

Prin excepție, ca și în cazul evicțiunii totale, cumpărătorul poate declara unilateral rezoluțiunea sau aceasta poate interveni în virtutea unui pact comisoriu, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege.

b) În ipoteza în care cumpărătorul nu cere sau nu obține rezoluțiunea contractului, vânzătorul trebuie să restituie cumpărătorului *o parte din preț proporțională cu valoarea părții de care a fost evins* și, dacă este cazul, să plătească daune-interese. Pentru stabilirea întinderii daunelor-interese, se aplică în mod corespunzător prevederile 1.702 C. civ. din materia evicțiunii totale (art. 1.703 C. civ.).

În privința prețului, urmează să se aibă în vedere prețul menționat în contractul de vânzare și, în funcție de ponderea valorii părții de care a fost evins, cumpărătorul are dreptul la restituirea părții corespunzătoare din preț. De exemplu, dacă pentru un teren de 1.000 mp cumpărătorul a plătit 100.000 de lei și a pierdut 100 mp, el va avea dreptul de a i se restitui 10.000 de lei. În privința restituirii prețului nu are importanță dacă între momentul vânzării și momentul producerii evicțiunii valoarea bunului a crescut sau a scăzut. Soluția este diferită față de Codul civil de la 1864 unde se prevedea că în cazul evicțiunii parțiale

cumpărătorul avea dreptul la *valoarea părții pierdute* prin efectul evicțiunii, valoare socotită în momentul evicțiunii. Potrivit vechiului Cod civil, vânzătorul nu se putea libera oferind o parte din preț și nici cumpărătorul nu putea cere o parte din preț, proporțională cu partea evinsă, indiferent de scăderea sau urcarea valorii bunului de la vânzare și până la evicțiune^[14].

În ceea ce privește daunele-interese, textul art. 1.702 C. civ. este suficient de acoperitor și permite cumpărătorului să-și recupereze întreg prejudiciul. Astfel, în ipoteza în care a crescut valoarea bunului de la data vânzării și până la producerea evicțiunii, în temeiul art. 1.702 alin. (1) lit. d) cumpărătorul poate obține daune-interese („pierderile suferite de către cumpărător din cauza evicțiunii”).

Daunele-interese se acordă nu numai în cazul în care cumpărătorul a pierdut o parte din bun (în sensul de fracțiune materială a acestuia sau de cotă-parte din dreptul de proprietate), ci și atunci când terțul invocă un drept de creanță (de pildă, terțul are dreptul de folosință asupra bunului în temeiul unui contract de locațiune, drept care este opozabil cumpărătorului) ori un drept de uz, uzufruct, abitație, servitute etc. Desigur, în aceste cazuri poate interveni și rezoluțiunea, în condițiile arătate mai sus (bunăoară, cumpărătorul intenționa să se mute cu familia în casa cumpărată, dar acest lucru nu este posibil pentru că un terț folosește casa în baza unui contract de locațiune valabil și opozabil cumpărătorului pentru o durată de 4 ani; în acest caz, cumpărătorul are toate motivele să ceară rezoluțiunea contractului cu daune-interese).

4. Ipoteza înlăturării evicțiunii de către cumpărător. Potrivit art. 1.704 C.civ., atunci când cumpărătorul a păstrat bunul cumpărat plătind terțului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun, vânzătorul este liberat de urmările garanției, în primul caz prin rambursarea către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală calculată de la data plății, iar în al doilea caz prin plata valorii bunului dat, precum și, în ambele cazuri, a tuturor cheltuielilor aferente.

Sunt ipoteze în practică în care cumpărătorul tratează cu terțul evingător și reușește să împiedice pierderea bunului pe care l-a cumpărat de la vânzător cu prețul unor sacrificii de natură patrimonială. Astfel se întâmplă atunci când cumpărătorul încheie o tranzacție cu terțul și îi plătește acestuia o sumă de bani în schimbul renunțării de către terț la dreptul asupra bunului; tot astfel, cumpărătorul îi poate transmite terțului proprietatea asupra unui bun al său, păstrând în schimb bunul cumpărat (de exemplu, cumpărătorul îi oferă un teren situat în extravilan pentru ca terțul să nu mai revendice bunul ce se află în intravilan și necesar cumpărătorului pentru a-și edifica o casă). În ambele situații sunt îndeplinite condițiile pentru ca vânzătorul să răspundă pentru evicțiune, deși cumpărătorul nu a pierdut bunul ce formează obiectul vânzării.

Este important de menționat faptul că vânzătorul nu este obligat să recurgă la soluția prevăzută de art. 1.704 C.civ. Vânzătorul are o facultate, o posibilitate, un

drept, iar *nu o obligație*. El poate să aleagă calea răspunderii pentru evicțiune în condițiile dreptului comun. Este evident că vânzătorul va alege calea pe care o va considera mai avantajoasă pentru el. Dacă, de exemplu, prețul plătit de către cumpărător terțului este inferior prețului primit de el de la cumpărător, vânzătorul va opta pentru soluția rambursării către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală (remuneratorie) calculată de la data plății. În schimb, dacă prețul plătit de către cumpărător terțului este mai mare decât suma (prețul plus daune-interese) pe care el ar trebui să o plătească cumpărătorului[15], vânzătorul poate aprecia că este în interesul său să răspundă față de cumpărător potrivit dreptului comun.

Se impune încă o *mențiune*: atunci când cumpărătorul este dispus să păstreze bunul cumpărat plătiind terțului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun, este recomandabil ca vânzătorul să fie informat cu privire la condițiile intervenirii înțelegerii între cumpărător și terț. Altfel, există riscul ca ulterior vânzătorul să se prevaleze de prevederile art. 1.705 alin. (2) C. civ. - „Cumpărătorul care, fără a exista o hotărâre judecătorească, a recunoscut dreptul terțului pierde dreptul de garanție, afară de cazul în care dovedește că nu existau motive suficiente pentru a împiedica evicțiunea”. Plătindu-i terțului o sumă de bani sau dându-i un alt bun, cumpărătorul recunoaște practic dreptul acestuia asupra bunului.

Din punct de vedere practic, chestiunile litigioase se pot rezolva și prin încheierea unei tranzacții, cu participarea celor trei părți implicate - vânzător, cumpărător și terțul evingător - pentru că astfel de contracte de tranzacție (prin care părțile previn și/sau sting litigiile) pot avantajoase pentru toate părțile.

5. Prescripția. Obligația de garanție contra evicțiunii nu este, de regulă, limitată în timp. Ea subzistă pe toată durata existenței în patrimoniul cumpărătorului a dreptului transmis și garantat[16].

Dreptul la acțiunea în garanție contra evicțiunii se prescrie în termenul general de prescripție de 3 ani. Termenul de prescripție începe să curgă de la *data producerii evicțiunii*. Până în acest moment obligația vânzătorului este condițională[17] și cumpărătorul nu poate să acționeze, iar *contra non valentem agere non currit praescriptio* (prescripția nu curge împotriva celui care este împiedicat să acționeze).

Ce se înțelege prin „data producerii evicțiunii”? Uneori aceasta este data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești prin care s-a recunoscut dreptul terțului. Alteori, s-a statuat că prin evicțiune consumată se înțelege momentul când bunul a fost efectiv restituit adevăratului proprietar[18]. În fine, în acele ipoteze în care evicțiunea nu este rezultatul unei acțiuni în justiție promovată de terțul evingător (de pildă, dacă dreptul terțului asupra lucrului este atât de evident, încât cumpărătorul renunță la bun fără judecată; cumpărătorul plătește creanța ipotecară pentru a degreva imobilul și pentru a-l păstra; cumpărătorul nu poate obține predarea bunului, acesta fiind deținut de un terț, care dovedește că el este adevăratul proprietar[19] etc.), trebuie stabilit, în raport de circumstanțele concrete,

momentul la care începe să curgă termenul de prescripție. Ca o chestiune de principiu, instanțele trebuie să ia în considerare momentul de la care i se poate reproșa cumpărătorului starea de pasivitate în ceea ce privește protecția drepturilor sale.

[1] Pentru rezoluțiunea unilaterală și cea convențională întemeiată pe pactele comisorii, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul juridic, București, 2012, pp. 294-297.

[2] D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, tomul VIII, partea I, Ed. Socec, București, 1925, p. 297.

[3] *Idem*, p. 298.

[4] A se vedea și C.Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, Ed. ALL, București, 1997, p. 88; J. Goicovici, *Garanțiile ascendente în reglementarea noului Cod civil*, Curierul Judiciar nr. 3/2015, pp. 135-136.

[5] Despăgubirile sunt datorate și în situația în care vânzătorul a fost de bună-credință pentru că fundamentul răspunderii acestuia nu este ideea de culpă, ci aceea de garanție. Diferența dintre vânzătorul de bună-credință și cel de rea-credință se realizează doar sub aspectul întinderii daunelor-interese.

[6] Potrivit art. 1.533 C. civ. „Debitorul răspunde numai pentru prejudiciile pe care le-a prevăzut sau pe care putea să le prevadă ca urmare a neexecutării la momentul încheierii contractului, afară de cazul în care neexecutarea este intenționată ori se datorează culpei grave a acestuia. Chiar și în acest din urmă caz, daunele-interese nu cuprind decât ceea ce este consecința directă și necesară a neexecutării obligației”. În materia garanției contra evicțiunii, vânzătorul este ținut să repare și prejudiciul care nu a fost previzibil la data încheierii contractului (a se vedea, în acest sens, C. Toader, *op. cit.*, p. 90; R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 133).

[7] A se vedea Fr. Deak, „*Tratat de drept civil. Contracte speciale, Vol. I (Vânzarea-cumpărarea și Schimbul)*”, ediția a IV-a (actualizată de L. Mihai și R. Popescu), Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 109.

[8] Art. 1.666 C.civ. intitulat „*Cheltuielile vânzării*” prevede că: „(1) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului. (2) Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel. (3) În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului”.

[9] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, București, 1929, p. 920.

[10] Pentru efectele aditerii acțiunii în revendicare a se vedea și C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2013, pp. 319-323; V.Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2013, pp. 497-501.

[11] Datorită existenței art. 1.701 alin. (3) C. civ. cumpărătorul nu suportă riscul devalorizării monetare. A se vedea și CSJ, s. com., dec. nr. 591/1994, în *Buletinul jurisprudenței*, 1994, pp. 243-245.

[12] A se vedea, de exemplu, ÎCCJ – S. I. Civ., dec. nr. 3038/2014, publicată în *Indaco Lege 4*.

[13] A se vedea, de exemplu, Î.C.C.J. – S. civ. și de propr. int., dec. nr. 6233/2011, publicată pe *www.scj.ro*. Pentru detalii referitoare la reglementarea Legii nr. 10/2001 în privința efectelor evicțiunii, a se vedea și M.-L. Belu Magdo, *Contractul de vânzare în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2014, pp. 261-263.

[14] Pentru vechea reglementare a se vedea, de exemplu, Fr. Deak, *op. cit.*, p. 111.

[15] Pot fi situații în practică în care cumpărătorul își dorește foarte mult să păstreze bunul și atunci este dispus să accepte solicitările, chiar exagerate, ale terțului.

[16] A se vedea și R. Dincă, *op. cit.*, p. 137.

[17] A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 330; Fr. Deak, *op. cit.*, p. 111, M. Nicolae, *Tratat de prescripție extincțivă*, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 521.

[18] A se vedea, de exemplu, Î.C.C.J.-S.com., dec. nr. 3890/2005, în *Buletinul Jurisprudenței pe anul 2005*, pp. 652-653.

[19] I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Drept civil român*, Ed. Socec, București, 1943, p. 295.