

SCURTE CONSIDERAȚII ÎN LEGĂTURĂ CU PROMISIUNEA UNILATERALĂ DE VÂNZARE SAU DE CUMPĂRARE ȘI PROMISIUNEA BILATERALĂ DE VÂNZARE ÎN VIZIUNEA CODULUI CIVIL. ACȚIUNI ÎN JUSTIȚIE PUSE LA DISPOZIȚIA PĂRȚII INTERESATE ÎN CAZUL NEÎNDEPLINIRII OBLIGAȚIILOR ASUMATE PRIN PROMISIUNE



Ioana Nicolae

Universitatea Transilvania din Brașov
Facultatea de Drept

Abstract

The ICCJ's recent decision no. 23/2017 impose the reconsideration of the conditions required for the interested party to request the court to issue a decision to place a contract of sale. The present study aims to synthesise the unilateral promise of sale or purchase and the bilateral promise of sale, insisting on the legal actions made available to the interested party in case of non-fulfillment of the obligations assumed by the promise of sale, namely the action having the object of obtaining a court decision to place a contract of sale, the resolution of the promise with damages or the action for obtaining the damages.

Keywords: promise of sell, purchase promise, decision to place a contract of sale, resolution, damages.

1. Considerații introductive privind promisiunea unilaterală de vânzare, promisiunea unilaterală de cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare

Actualul Cod civil în dispozițiile art. 1279 a reglementat promisiunea de a contracta, stabilind dispozițiile generale aplicabile oricărei promisiuni de contracta. Astfel, potrivit textului amintit, promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese.

De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu

sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta.

Aceste dispoziții generale se aplică universal, tuturor promisiunilor de a contracta, în măsura în care nu există dispoziții speciale, edictate în anumite cazuri particulare. În materia vânzării legiuitorul a reglementat însă anumite dispoziții speciale, asupra cărora ne-am propus a ne apleca în prezentul studiu. Este cunoscut faptul că existența unei norme speciale într-o anumită materie, impune aplicarea acesteia iar nu a celei generale. Normele generale se vor aplica însă în acele situații în care normele speciale nu prevăd, în completare¹.

Promisiunea unilaterală de vânzare poate fi definită ca fiind contractul prin o persoană, numită promitent, se obligă să vândă un bun, la un anumit preț, față de cealaltă parte, numită beneficiar, dacă aceasta va voi să îl cumpere. Promisiunea unilaterală de cumpărare reprezintă contractul prin care o persoană, numită promitent, se obligă să cumpere un bun, la un anumit preț, față de cealaltă parte, numită beneficiar, dacă beneficiarul va dori să îl vândă. Promisiunea bilaterală de vânzare sau antecontractul de vânzare, reprezintă acel contract prin care ambele părți își asumă obligații reciproce, respectiv aceea de a vinde și de a cumpăra un anumit bun în viitor, la un preț determinat².

Din definițiile date promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare desprindem concluzia că ne aflăm în prezența unui contract³. Potrivit art. 1166 C. civ., contractul este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic. Atât promisiunea unilaterală de vânzare, cât și cea de cumpărare reprezintă așadar un contract, încheindu-se prin acordul de voință al promitentului și al beneficiarului. Rămâne a stabili dacă ne aflăm în prezența unui contract sinalagmatic sau unilateral⁴. Potrivit art. 1171 C. civ., contractul este sinalagmatic atunci când obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente. În caz contrar, contractul este unilateral chiar dacă executarea lui presupune obligații în sarcina ambelor părți. Cum în ipotezele analizate doar una dintre părțile contractante se obligă, respectiv în primul caz avem asumată obligația de a vinde iar în cel de-al doilea caz obligația de a cumpăra, conchidem că ne aflăm în prezența unui contract unilateral. Subliniem faptul că promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare nu reprezintă

¹ G. Boroș, C.A. Angheliescu, *Curs de drept civil. Partea generală*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 13-14.

² G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 549.

³ A se vedea și R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 51.

⁴ A se vedea și R. Matefi, *Sinteze și aplicații de drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 53 și urm.

un act juridic unilateral, astfel cum acesta este definit în cuprinsul art. 1324 C. civ.⁵ Oferta de vânzare sau cea de cumpărare reprezintă acte juridice unilaterale, cuprinzând doar manifestarea de voință doar a autorului său. Astfel, potrivit art. 1327 alin. 1 și 2 C. civ., promisiunea unilaterală făcută cu intenția de a se obliga independent de acceptare îl leagă numai pe autor. Destinatarii actului poate să refuze dreptul astfel născut. Așadar, în aceste cazuri nu va exista consimțământul celeilalte părți, autorul actului unilateral obligându-se valabil în lipsa consimțământului celeilalte părți. Mai precizăm faptul că promisiunea unilaterală de vânzare sau cea de cumpărare se deosebește de ofertă, aceasta fiind un act unilateral supus comunicării. Potrivit art. 1326 C. civ., actul unilateral este supus comunicării atunci când constituie, modifică sau stinge un drept al destinatarului și ori de câte ori informarea destinatarului este necesară potrivit naturii actului.

Dacă prin lege nu se prevede altfel, comunicarea se poate face în orice modalitate adecvată, după împrejurări.

Actul unilateral produce efecte din momentul în care comunicarea ajunge la destinatar, chiar dacă acesta nu a luat cunoștință de aceasta din motive care nu îi sunt imputabile.

2. Condițiile de validitate în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare și în cazul promisiunii bilaterale de vânzare

Astfel cum am menționat anterior, promisiunea unilaterală de vânzare, promisiunea unilaterală de cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare reprezintă contracte. Aceasta înseamnă că în toate cazurile trebuie respectate condițiile esențiale pentru validitatea contractului, astfel cum acestea se desprind din dispozițiile art. 1179 C. civ.⁶

De asemenea, în toate cazurile, potrivit art. 1279 alin. 1 C. civ., promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea. Așadar, promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare, precum și promisiunea bilaterală de vânzare trebuie să conțină referiri în special cu privire la bunul vândut și prețul convenit⁷. Lipsa elementelor menționate anterior – bun, preț – ar face imposibilă executarea promisiunii, în acest caz obiectul acesteia fiind nedeterminat.

⁵ Este unilateral actul juridic care presupune numai manifestarea de voință a autorului său.

⁶ Art. 1179. Condițiile esențiale pentru validitatea contractului. (1) Condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt:

1. capacitatea de a contracta;
2. consimțământul părților;
3. un obiect determinat și licit;
4. o cauză licită și morală.

(2) În măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile.

⁷ G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 549.

În toate ipotezele, pentru încheierea valabilă a promisiunii, nu este necesar ca aceasta să respecte formalități speciale, adică promisiunea nu trebuie să îmbrace forma cerută de lege *ad validitatem* pentru contractul de vânzare preconizat, fiind suficient acordul părților. Aceasta deoarece promisiunea nu echivalează cu contractul de vânzare, elementul de diferențiere între acestea existând tocmai în privința efectului translativ de proprietate – la promisiune nu se produce transmiterea proprietății, pe când în ipoteza contractului de vânzare are loc transmiterea proprietății. De altfel, potrivit Deciziei nr. 23/2017⁸, ÎCCJ s-a statuat că în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 1279 alin. 3 teza întâi și art. 1669 alin. 1 C. civ., nu este obligatorie forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic.

Potrivit art. 906 alin. 1 C. civ., promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.

3. Neîndeplinirea obligațiilor din promisiunea de vânzare. Mijloacele procedurale puse la îndemâna părții interesate

În ipoteza neîndeplinirii obligațiilor asumate de părți prin promisiunea de vânzare, vom avea în vedere dispozițiile art. 1169 C. civ., potrivit cărora, când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

Dispozițiile alin. 1 și 2 se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, după caz.

În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă.

De asemenea, potrivit art. 1279 C. civ., promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

⁸ Disponibilă pe site-ul scj.ro, consultat la 17.05.2017. Dec. nr. 23/2017 a fost publicată în M. Of. nr. 365 din 17 mai 2017.

În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese.

De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta.

Plecând de la aceste prevederi legale, vom concluziona că în ipoteza promisiunii bilaterale de vânzare, dacă una dintre părți refuză în mod nejustificat să încheie contractul, la cererea celeilalte părți, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite, astfel cum rezultă din prevederile art. 1669 alin. 1 și art. 1279 alin. 3 C. civ.

Termenul de prescripție pentru formularea unei astfel de acțiuni este de 6 luni de la data la care trebuia încheiat contractul, astfel cum reiese din prevederile art. 1669 alin. 2 C. civ.

În acest context este de menționat că pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare este permisă și în ipoteza promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, astfel cum stipulează art. 1669 alin. 1 și 2 C. civ., coroborat cu dispozițiile art. 1279 C. civ., în același termen de prescripție de 6 luni amintit anterior. Astfel, în ipoteza refuzului nejustificat al promitentului de a încheia contractul de vânzare, beneficiarul promisiunii unilaterale poate sesiza instanța, solicitând pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare.

Pentru formularea acțiunii în justiție având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, se cer a fi întrunite cumulativ mai multe condiții⁹, după cum urmează:

În primul rând, este necesar ca toate condițiile prevăzute de lege pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare să fie îndeplinite. Este de precizat în acest context, că pentru ipoteza în care se cer a fi întrunite și anumite condiții specifice, ele trebuie respectate la momentul sesizării instanței. Astfel, spre exemplu, pentru ipoteza în care obiectul promisiunii este reprezentat de un apartament situat într-un imobil, este necesar să existe extrasul de carte funciară, certificatul de atestare fiscală, adeverința de la asociația de proprietari, certificatul de performanță energetică. Tot în acest context, reiterăm cele menționate anterior, privitor la forma pe care trebuie să o îmbrace promisiunea încheiată, care potrivit deciziei nr. 23/2017 a ICCJ, nu este cea *ad validitatem*.

⁹ G. Boroș, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 550.

În al doilea rând, trebuie să ne găsim în ipoteza unui refuz nejustificat de a încheia contractul de vânzare.

În al treilea rând, cel care se adresează instanței cu solicitarea de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract, trebuie să își fi executat propriile obligații derivând din promisiunea încheiată, cu precizarea că nu este vorba de toate obligațiile ce îi vor incumba ca urmare a încheierii contractului de vânzare.

Nu în ultimul rând, este necesar ca bunul trebuie să se găsească încă în patrimoniul vânzătorului¹⁰. În ceea ce privește această ultimă condiție, este de precizat că ea nu este prevăzută în mod expres dar se deduce din faptul că prin încheierea promisiunii vânzătorul este în continuare proprietarul bunului, având toate prerogativele de proprietar, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunului în cauză. Vânzătorul, în calitate de proprietar, va suporta riscul pierii fortuite a bunului.

În concluzie, în ipoteza îndeplinirii condițiilor anterior menționate, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare, suplinind astfel consimțământul părții care a refuzat să-și îndeplinească obligația asumată, consimțământul acestuia fiind singur element care lipsește pentru încheierea contractului de vânzare¹¹. Acest aspect reiese din prevederile art. 1279 alin. 3 C. civ., care statuează că, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite.

Formularea acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare nu este singurul mijloc procedural pus de legiuitor la îndemâna părții interesate. Astfel, în cazul refuzului nejustificat de perfectare a contractului de vânzare, partea interesată poate solicita rezoluțiunea promisiunii cu daune-interese (în temeiul art. 1549 și urm. C. civ) ori daune-interese (în temeiul art. 1279 alin. 2 C. civ.), derivând din răspunderea civilă contractuală, având alegerea între aceste două posibilități.

În acest context este de precizat că în ipoteza neîndeplinirii cerințelor anterior analizate în privința formulării acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, partea interesată poate solicita doar rezoluțiunea cu daune-interese ori daune-interese, în măsura în care sunt întrunite condițiile rezoluțiunii sau ale angajării răspunderii civile contractuale¹², după caz.

¹⁰ S-a exprimat și opinia potrivit căreia promitentul vânzător nu trebuie să fie proprietarul bunului în momentul încheierii promisiunii și nici chiar la momentul încheierii contractului promis, Codul civil permițând vânzarea bunului altuia. A se vedea în acest sens, F. Moțiu, *Contracte speciale*, ed. a VI-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 31.

¹¹ A se vedea și L. Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014, p.120.

¹² G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 551.

Mai precizăm că potrivit art. 1670 C. civ., în lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit. Așadar, sumele plătite în temeiul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, precum și sumele plătite în temeiul unei promisiuni bilaterale de vânzare, în lipsă de stipulație contrară, sunt apreciate de legiuitor a reprezenta un avans din prețul convenit de părți.

Potrivit art. 1669 alin. 4 C. civ., în cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă. Această situație constituie un caz particular de stingere a obligației asumate prin promisiunea unilaterală de cumpărare, fiind vorba despre stingerea obligației asumate de promitentul cumpărător¹³.

4. Concluzii

Promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare ridică o serie de probleme practice, în ipoteza neîndeplinirii obligațiilor asumate prin promisiune, motiv care, alături de pronunțarea recentei decizii nr. 23/2017 a ICCJ, ne-a provocat la analiza tipurile de acțiuni în justiție puse la dispoziția părții interesate. Ne-am oprit așadar asupra celor trei tipuri de acțiuni ce pot fi promovate de partea interesată, respectiv acțiunea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare, acțiunea în rezoluțiunea promisiunii cu daune-interese și acțiunea având ca obiect acordarea de daune-interese, insistând în principal asupra primeia dintre acestea.

Bibliografie:

G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017;

F. Moțiu, *Contracte speciale*, ed. a VI-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2015;

R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013;

L. Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014;

R. Matefi, *Sinteze și aplicații de drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București, 2015.

¹³ G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 551.