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

Noţiune. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este o convenţie (*antecontract*)[1] prin care ambele părţi, numite **promitent-vânzător** şi **promitent-cumpărător**, se obligă să încheie între ele, în viitor, un contract de vânzare-cumpărare, ale cărui elemente esenţiale (lucrul şi preţul) sunt deja stabilite prin promisiune.

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

Practica demonstrează că există situaţii în care părţile 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 puţin

---

* Lector universitar, Universitatea Creştină „Dimitrie Cantemir" Bucureşti. Facultatea de Drept din Cluj-Napoca.

[1] În literatura juridică recentă s-a avansat opinia potrivit căreia promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare şi antecontractul de vânzare-cumpărare sunt două instituţii juridice diferite. Se susţine că diferenţierea se bazează, în primul rând, pe consimţământul părţilor, diferit în cele două situaţii. Astfel, în cadrul promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare consimţământul este netranslativ de proprietate, în timp ce în cadrul antecontractului de vânzare-cumpărare consimţământul este translativ de proprietate, chiar dacă transferul proprietăţii se realizează ulterior, la data autentificării actului. De asemenea, antecontractul de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligaţie de *a da* în faza încheierii contractului şi o obligaţie *de a face* în faza executării acestuia, pe când promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligaţie de *a face* (a se vedea I. Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare. Studiu de doctrină şi jurisprudenţă*, edit. Universul Juridic, Bucureşti, 2006, pp. 203–208).

apropiat. De exemplu, un proprietar doreşte să-şi vândă imobilul său, iar un cumpărător doreşte 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 preţului[2].

Aşa cum s-a arătat pe bună dreptate în literatura juridică, nu există un temei legal pentru a distinge între antecontractul de vânzare-cumpărare şi promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare (a se vedea B. Dumitrache, *Antecontractul de vânzare-cumpărare şi 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 şi noi (a se vedea F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale,* Edit. Universul Juridic, Bucureşti, 2001, p. 25; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale,* Edit. All Beck Bucureşti, 2003, p. 26; D Chirică, *Contracte speciale, civile şi comerciale,* Edit. Rosetti, 2005, vol. 1, p.155). Nici practica judecătorească, până în prezent, nu face o asemenea distincţie între antecontractul de vânzare-cumpărare şi promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare (a se vedea Curtea Supremă de Justiţie, s. civ. dec. nr. 765 / 1993 şi nr. 1237 / 1993, în „Dreptul", nr. 7 / 1994, p. 75 şi 77).

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

Prin urmare, în esenţă, promisiunea de vânzare-cumpărare este o **promisiune de contract**[3], adică un contract prin care părţile se angajează să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare, al cărui conţinut esenţial (lucrul vândut şi preţul) este deja stabilit prin promisiune.

---

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

[3] A se vedea M. Costin, M. Mureşan, V. Ursa, *Dicţionar de drept civil*, Edit. Ştiinţifică şi Enciclopedică, Bucureşti, 1980, pp. 408-409; I. Albu, Drept civil. *Contractul şi răspunderea contractuală*, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1994, pp. 9-12; L. Pop, *Teoria Generală a obligaţiilor*, Edit. Lumina Lex, Bucureşti, 1998, pp. 52-53.

De asemenea, dacă prin promisiunea de vânzare-cumpărare părţile convin asupra lucrului şi preţului se pune întrebarea dacă această convenţie nu este, de fapt, o vânzare perfectă. Aceasta deoarece potrivit art. 1295 alin.1 C. civ.: „*vinderea este perfectă între părţi şi proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privinţa vânzătorului, îndată de părţile s-au învoit asupra lucrului şi asupra preţului, deşi lucrul încă nu se va fi predat şi preţul încă nu se va fi numărat*".

Deşi părţile s-au înţeles asupra lucrului şi preţului, totuşi promisiunea de vânzare-cumpărare nu echivalează, în dreptul nostru, cu o vânzare perfectă, fiind un contract distinct de însuşi 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 consimţământul reciproc al celor două părţi asupra lucrului şi asupra preţului*".

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este un contract nenumit, adică nu se bucură de o reglementare în codul nostru civil, dar ea şi-a găsit o largă aplicare practică în perioada regimului comunist, datorită restricţiilor şi formalităţilor impuse înstrăinării imobilelor[4].

---

[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 şi 59 / 1974. Referitor la cuprinsul acestor acte normative şi la evoluţia regimului juridic al înstrăinării imobilelor în perioada regimului comunist a se vedea: L. Pop, *Regimul juridic al terenurilor destinate localităţilor*, Edit. Dacia, Cluj-Napoca, 1980; C. Bîrsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Edit. Ştiinţifică şi Enciclopedică Bucureşti, 1983; A. Ionaşcu, M. Mureşan şi alţii, *Contribuţia practicii judecătoreşti la dezvoltarea principiilor dreptului civil*, vol.1, Edit. Academiei Bucureşti, 1973, p. 101 şi următ.; I. C. Vurdea (I), C. Bîrsan , V. Stoica (II), *Evoluţia legislaţiei privind circulaţia imobilelor,* în „Dreptul", nr. 6 / 1990, pp. 38-52; D. Chirică, *Consecinţele modificărilor legislative post-revoluţionare asupra circulaţiei imobilelor proprietate particulară*, în „Dreptul", nr. 6 / 1991, pp. 22-32; M. Mureşan, *Consecinţe ale abrogării Legii nr. 58 / 1974 asupra antecontractelor de înstrăinare imobiliară*, în „Dreptul", nr. 7-8 / 1991, pp. 91-100; Stelu Şerban, *Efectele antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor după abrogarea Legilor nr. 58-59 / 1974 şi 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 condiţiile 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 circulaţia 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 instituţii juridice asemănătoare.

a) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebeşte de însuşi contractul de vânzare-cumpărare prin conţinutul şi efectele sale.

Astfel, promisiunea dă naştere în sarcina părţilor *obligaţiei de a face* (de a încheia în viitor contractul promis), în timp ce contractul de vânzare-cumpărare dă naştere *obligaţiei 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 şi din punctul de vedere al condiţiilor de fond şi 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 creanţă; promisiunea se încheie consensual, în timp ce contractul de vânzare-cumpărare se încheie, adeseori, în formă solemnă (de exemplu, vânzarea terenurilor, cu sau fără construcţii, trebuie încheiată *ad validitatem*, în formă autentică).

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

c) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebeşte şi de *oferta de a contracta* întrucât oferta este o manifestare unilaterală de voinţă (act juridic unilateral), în timp ce promisiunea este un contract, o convenţie (act juridic bilateral). Oferta poate fi revocată în anumite condiţii sau poate deveni caducă dacă ofertantul decedează, în timp ce promisiunea, fiind o convenţie, nu poate fi revocată unilateral şi 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), *Obligaţiile promitentului-vânzător şi executarea lor silită*, în „Dreptul”, nr. 3 / 1995, pp. 25-36 etc.

moartea sau incapacitatea promitentului, drepturile şi obligaţiile părţilor transmiţându-se moştenitorilor, potrivit dreptului comun; de asemenea, dacă oferta de a contracta este valabilă, pentru încheierea contractului este suficientă manifestarea voinţei acceptantului, în timp ce în cazul existenţei unei promisiuni, pentru încheierea contractului promis, ambii promitenţi trebuie să-şi dea consimţământul[5].

d) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebeşte şi de *pactul de preferinţă* 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 preţ şi condiţii egale); în cazul promisiunii de vânzare-cumpărare lucrul vândut şi preţul sunt deja stabilite chiar prin promisiune, pe când în cazul pactului de preferinţă conţinutul contractului urmează să fie negociat între părţile pactului şi cu posibili cumpărători, preferinţa funcţionând numai la preţ şi condiţii egale[6].

e) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebeşte de *proiectul neobligatoriu* prin care părţile doar au început discuţiile şi negocierile în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare, păstrându-şi libertatea de a încheia sau nu vânzarea[7].

f) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebeşte de *acordul de principiu* prin care părţile convin să negocieze cu bună-credinţă, în viitor, încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, ale cărui elemente nu sunt încă stabilite. Deşi acordul de principiu este şi el un contract (înţelegere), dă naştere doar unor obligaţii de a negocia cu bună-credinţă un contract, care se poate încheia sau nu[8].

g) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebeşte de promisiunea de porte-fort (promisiunea faptei altei persoane) prin aceea că în cazul promisiunii de vânzare se promite propriul consimţământ 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. Mureşan, *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 construcţii, situate în intravilan şi extravilan, pot fi înstrăinate şi 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 părţile au convenit asupra lucrului şi preţului, fiind necesare o serie de acte şi prezentarea în faţa notarului public, părţile 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 şi în cazul altor vânzări, a căror încheiere necesită timp şi îndeplinirea unor condiţii 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 naţional, a unor bunuri mobile cu regim juridic special (arme de vânătoare sau de panoplie), chiar a unor autoturisme sau alte autovehicule (când cumpărătorul doreşte, mai întâi, să se asigure că maşina poate fi omologată sau înmatriculată în ţară).

În general, ori de câte ori părţile apreciază utilă o înţelegere 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 (donaţie, schimb, întreţinere, partaj voluntar, comodat, depozit, împrumut etc.).

Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare.

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

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

Astfel, se cere existenţa unui consimţământ valabil exprimat, neviciat de eroare, dol sau violenţă. În literatura juridică şi în practica judiciară s-a admis că promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare se

poate încheia nu numai printr-un consimţământ expres, dar şi printr-un *consimţământ tacit* (implicit) al părţilor. De exemplu, atunci când părţile 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-cumpărare[9]. Însă, deşi nul ca vânzare, un asemenea contract poate fi considerat – prin conversiune – o promisiune de vânzare-cumpărare, căci dacă părţile au dorit, pe loc, să vândă şi să cumpere, înseamnă că ele au acceptat implicit şi o simplă promisiune de vânzare-cumpărare.

În ce priveşte capacitatea, se admite că în momentul încheierii promisiunii părţile trebuie să aibă capacitatea de a vinde şi de a cumpăra, căci altfel acordul asupra lucrului vândut şi preţului nu ar fi valabil[10].

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

Aşa cum s-a arătat în literatura juridică, se poate promite şi vânzarea lucrului altuia, deoarece promisiunea nu este translativă de proprietate, situaţie în care promitentul-vânzător îşi asumă implicit obligaţia de a dobândi acel lucru în proprietate, spre a-l putea transmite promitentului-cumpărător la data stabilită pentru încheierea contractului promis[11].

Trebuie reţinut că în momentul încheierii promisiunii nu este necesar să fie îndeplinite condiţiile de fond ale vânzării propriu-zise. Astfel, promisiunea este valabil încheiată chiar dacă nu există încuviinţarea autorităţii tutelare (dacă imobilul promis a fi vândut ar aparţine unui minor) sau autorizarea administrativă prealabilă ori îndeplinirea formalităţilor legate de dreptul de preemţiune, prevăzute de lege în cazul unor vânzări[12]. De asemenea, promisiunea poate fi încheiată

---

[9] Conform art. 2 alin. 1, titlul X, din Legea nr. 247/2005 terenurile cu sau fără construcţii, situate în intravilan şi extravilan, indiferent de destinaţia sau de întinderea lor, pot fi înstrăinate şi dobândite prin acte juridice între vii, **încheiate în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii absolute**.

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

[11] A se vedea M. Mureşan, *op. cit.*, p. 136.

[12] De exemplu, art. 5 din *Legea nr. 15 / 1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale* prevede că înstrăinarea imobilelor aparţinând regiei autonome se face cu aprobarea ministerului de resort; art. 52 din Codul silvic prevede un drept de preemţiune în favoarea Statului la toate vânzările de bună-voie sau silite pentru enclavele din fondul forestier proprietate publică şi terenurile limitrofe acestuia, precum şi pentru terenurile acoperite de vegetaţie forestieră

valabil chiar dacă legea prevede unele interdicţii de înstrăinare. De exemplu, promisiunea poate fi încheiată valabil chiar dacă potrivit art. 9 alin. 8 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului, apartamentele cumpărate de chiriaşi în condiţiile acestei legi nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării. Se înţelege 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 şi morală (art. 966 – 968 din C. civ.).

În ce priveşte *forma* promisiunii de vînzare-cumpărare aceasta este indiferentă. Încheierea valabilă a promisiunii de vânzare-cumpărare se face prin simplul consimţământ al părţilor, chiar dacă contractul promis nu va putea fi încheiat valabil decât în formă autentică[14]. De exemplu, chiar dacă vânzarea unui teren nu se poate face valabil decât în formă autentică, sub sancţiunea nulităţii 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 însuşi contractul de vânzare-cumpărare. Marea majoritate a autorilor, la care ne alăturăm şi noi, împărtăşesc această opinie, inclusiv instanţa supremă[15].

---

[13] A se vedea O. Rădulescu, *Interdicţia de înstrăinare a apartamentelor cumpărate de chiriaşi în baza Legii nr.112/1995*, în „Dreptul" nr. 10/1997, p. 36.

[14] Într-o altă opinie se consideră că deşi promisiunea de vânzare-cumpărare este un contract distinct de însuşi contractul de vânzare-cumpărare, acesteia nu i se pot aplica regulile consensualismului întrucât consimţământul la promisiune, vizând elementele esenţiale ale vânzării (lucrul vândut şi preţul), asupra cărora părţile nu mai pot reveni unilateral, nu poate fi asumat decât în condiţiile speciale de protecţie pe care legea le impune *ad validitatem* anumitor vânzări. A admite valabilitatea promisiunii consensuale, s-a spus, ar însemna să se ajungă la obţinerea 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, *Condiţiile de validitate şi efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare,* în SUUB nr.2/2001, p.24 şi următ.; J. Goicovici, *Formalism substanţial şi libertate contractuală în dreptul privat contemporan*, în SUBB nr. 2-4/2002, p.111 şi următ. Până în prezent această opinie nu a fost acceptată în practica judiciară.

[15] A se vedea M. Mureşan, *op. cit.* p.138; I. Lulă, D. Hantea, *Discuţii cu privire la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a terenurilor,* în „Dreptul" nr. 9/2003, p.72; în ce priveşte jurisprudenţa, a se vedea Plenul Trib. Suprem, decizia de îndrumare nr.7/1967, în C.D. pe anul 1967, p.26-27; Ioan G.Mihuţă, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem şi a altor instanţe judecătoreşti pe anii 1969-1975,* Edit. Ştiinţifică şi Enciclopedică Bucureşti, 1976, p.133. Conform art. 5

Conţinutul promisiunii de vânzare-cumpărare.

În sens larg, prin conţinutul promisiunii de vânzare-cumpărare se înţelege drepturile şi obligaţiile cărora promisiunea le dă naştere în favoarea şi în sarcina părţilor.

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

În sens restrâns, prin conţinutul promisiunii de vânzare-cumpărare se înţelege *clauzele acesteia,* care pot fi clasificate în trei categorii: clauze esenţiale şi indispensabile; clauze accesorii; clauze anticipatorii[17].

1. Una dintre clauzele esenţiale şi indispensabile ale promisiunii de vânzare-cumpărare este *obligaţia reciprocă a părţilor contractante de a încheia, în viitor, contractul de vânzare-cumpărare.* Această obligaţie trebuie să fie neechivocă şi stipulată expres. Dar, chiar dacă părţile n-ar fi stipulat-o expres, trebuie să se considere că o atare obligaţie subzistă în toate promisiunile de vânzare-cumpărare, perfectarea vânzării propriu-zise fiind de neconceput în lipsa ei.

2. O altă clauză esenţială şi indispensabilă a promisiunii de vânzare-cumpărare este *determinarea conţinutului esenţial al viitorului contract de vânzare-cumpărare* (natura contractului, lucrul care se va vinde şi preţul).

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

3. Tot esenţială şi indispensabilă este *asumarea obligaţiei 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 situaţia în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcţii, una dintre părţi refuză ulterior să încheie contractul, partea care şi-a îndeplinit obligaţiile poate sesiza instanţa competentă care poate pronunţa o hotărâre care să ţină loc de contract”*. Rezultă, din acest text, că legea nu pretinde promisiunii forma autentică pentru pronunţarea hotărârii care ţine loc de contract, chiar dacă se promite vânzarea unui teren.

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

Această obligaţie subzistă în orice promisiune de vânzare-cumpărare, chiar dacă n-ar fi stipulată expres şi are un conţinut larg.

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

- obligaţia promitentului-vânzător de a se prezenta la notarul public şi de a consimţi la autentificarea vânzării, dacă legea pretinde *ad validitatem* încheierea contractului promis în formă autentică sau dacă părţile 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 condiţiile speciale cerute de lege pentru înstrăinarea unor bunuri, cum sunt cele din patrimoniul cultural naţional etc.); de a obţine autorizaţia administrativă prealabilă sau încuviinţarea autorităţii tutelare, dacă legea prevede în cazul unor vânzări; de a ieşi din indiviziune, atunci când promitentul-vânzător este doar coproprietar al bunului ce se va vinde; de a obţine consimţământul expres al soţului, dacă bunul promis a fi vândut este un bun comun al soţilor[16].

- obligaţia promitentului-cumpărător de a se prezenta la notarul public şi de a consimţi la autentificarea vânzării, obligaţie identică cu cea a promitentului-vânzător; de a prezenta actele necesare şi dovada că nu se încadrează în prohibiţiile instituite de art. 1307 – 1309 din C.civ. sau de alte dispoziţii legale imperative[17].

B. Clauze accesorii

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

1. *Clauza penală* prin care părţile 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. Mureşan, op. cit. (*Drept civil. Contraclele speciale. Curs universitar 1999*), p. 140-141; (I) D. Andrei, M. Ronea-Avram (II). B. Dumitrache *Obligaţiile promitentului-vânzător şi executarea lor silită*, în „Dreptul" nr. 3/1995, p. 25-36.

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

poate fi prevăzută atât pentru neexecutarea obligaţiei asumate prin promisiune, cât şi 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 şi în alte contracte, inclusiv promisiunea de vânzare-cumpărare[18].

Arvuna este suma de bani pe care promitentul-cumpărător o dă promitentului-vânzător cu ocazia încheierii promisiunii. În funcţie de voinţa părţilor, manifestată expres în convenţie, arvuna poate îndeplini trei funcţii:

- *funcţia confirmatorie* situaţie în care se mai numeşte şi *arvună confirmatorie.* Dacă nu există stipulaţie expresă contrară a părţilor, arvuna îndeplineşte întotdeauna această funcţie confirmatorie, adică de dovadă (probă) a încheierii convenţiei. În această ipoteză, dacă contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia din vina uneia dintre părţi, atunci cealaltă parte contractantă, care nu este în culpă, poate cere fie executarea silită a convenţiei, fie să invoce clauza de arvună (solicitând să primească înapoi dublul arvunei date sau să păstreze arvuna, după caz).

- funcţia de *clauză de dezicere* situaţie în care se mai numeşte şi *arvună penitenţială.* În această ipoteză, părţile contractante, sau numai una din ele, îşi rezervă dreptul de a denunţa unilateral convenţia, cu consecinţa pierderii arvunei date sau a restituirii duble a arvunei. Prin urmare, în caz de denunţare unilaterală a convenţiei, cealaltă parte, care şi-a îndeplinit obligaţiile 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 funcţie, de *clauză de dezicere,* ea trebuie stipulată expres în convenţie, deoarece reprezintă o derogare de la principiul irevocabilităţii unilaterale a contractelor sinalagmatice.

- arvuna îndeplineşte şi *funcţia de clauză penală* în toate cazurile în care arvuna se pierde sau se restituie îndoit (întreit, înzecit etc.). În această situaţie instanţa de judecată nu poate acorda alte daune-interese decât cele care rezultă din aplicarea clauzei de arvună[19].

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

[18] Pentru amănunte, a se vedea Jozsef Kocsis*, Unele consideraţii referitoare la arvună şi la convenţia 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 şi el o parte din preţul care trebuie plătit, dar care nu joacă rolul arvunei. Astfel, este vorba despre un simplu *avans* atunci când la încheierea convenţiei se plăteşte o parte din preţ, în legătură cu care părţile nu stipulează nimic altceva decât că a fost achitată, urmând ca diferenţa de preţ să fie achitată ulterior. Dimpotrivă, este vorba despre o *arvună* atunci când părţile stipulează expres în convenţie funcţiile jucate de aceasta. Prin urmare, caracterul de arvună trebuie să rezulte din manifestarea expresă de voinţă a părţilor, altminteri suma achitată în avans va fi considerată un simplu acont (parte din preţ) [20].

De asemenea, în caz de neexecutare culpabilă a obligaţiilor 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 sfârşit, *acontul* nu joacă niciodată rolul de clauză penală, aşa cum joacă arvuna. De aceea, în cazul în care suma de bani plătită avea semnificaţia unui acont, dacă se pune problema desfiinţării convenţiei, cuantumul daunelor-interese va trebui determinat de către instanţa de judecată.

Stabilirea caracterului de *arvună* sau de *avans* trebuie făcută în funcţie de voinţa expres manifestată a părţilor, fiind o chestiune de fapt lăsată la libera apreciere a instanţelor de judecată.

3. *Clauza de dezicere,* care poate fi stipulată independent de existenţa clauzei de arvună, prin care părţile îşi rezervă dreptul de a se răzgândi şi a desfiinţa unilateral convenţia, de regulă într-un anumit termen ori în anumite condiţii [21]. În temeiul *clauzei de dezicere,* beneficiarul acesteia are la dispoziţie un timp de reflecţie pentru analizarea consecinţelor contractului încheiat, în final având dreptul de a-şi retrage unilateral consimţământul dat, desfiinţând astfel contractul [22].

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

[20] Idem, op.cit. (1997), p.104.

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

[22] A se vedea D.Chirică, *Denunţarea 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* (preţul denunţării unilaterale a contractului) nu este datorată decât dacă şi în momentul când beneficiarul clauzei se prevalează de aceasta [23].

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

4. *Clauza rezolutorie* sau *pactul comisoriu expres* în temeiul căreia desfiinţarea contractului se produce la cererea creditorului obligaţiei neexecutate. Această clauză funcţionează în condiţiile dreptului comun, fiind subînţeleasă întotdeauna în contractele sinalagmatice (art. 1020 C.civ.).

Enumerarea clauzelor accesorii nu este limitativă, pentru că în funcţie de interesul lor părţile contractante pot stipula şi alte clauze accesorii.

C.Clauze anticipatorii

În considerarea promisiunii de vânzare-cumpărare încheiate, părţile pot să stipuleze şi să execute în fapt, cu anticipaţie, unele prestaţii specifice contractului promis.

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

Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare şi predarea cu anticipaţie a bunului promis a fi vândut în folosinţa promitentului-cumpărător produce următoarele consecinţe juridice:

- conferă promitentului-cumpărător *un titlu locativ valabil,* care n-ar putea fi evacuat din acest imobil pe motiv de lipsă de titlu [24];
- dobândind doar detenţia precară, promitentul-cumpărător nu poate invoca uzucapiunea pentru dobândirea proprietăţii asupra imobilului;

[23] Idem p.29.

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

- promitentul-cumpărător are dreptul de a culege fructele bunului, ca şi cum ar fi un posesor de bună-credinţă, însă nu în temeiul calităţii de posesor, ci în baza convenţiei încheiate, aşa cum şi promitentul-vânzător culege fructele (dobânzile) sumei primite drept preţ al înstrăinării [25].

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

Promitentul-cumpărător va fi considerat un constructor de *rea-credinţă* dacă construieşte pe imobilul primit în folosinţă, înainte de perfectarea vânzării, fără acordul promitentului-vânzător[26].

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

6. Transmisiunea şi cesiunea drepturilor şi obligaţiilor născute din promisiunea de vânzare-cumpărare.

Se admite unanim că în caz de deces al promitentului-vânzător sau al promitentului-cumpărător, drepturile şi obligaţiile născute prin încheierea promisiunii, având un conţinut patrimonial, trec la moştenitori. Numai în mod excepţional, dacă părţile contractante ar stipula expres desfiinţarea promisiunii în caz de deces sau caracterul *intuitu personae,* atunci transmisiunea nu poate avea loc.

De asemenea, se admite că drepturile şi obligaţiile născute din promisiunea de vânzare-cumpărare pot fi cesionate prin acte juridice între vii *(cesiune de contract)*, în afară de cazul în care există stipulaţie contrară sau părţile au încheiat promisiunea *intuitu personae*[27]. Astfel, promitentul-cumpărător poate, la rândul său, să promită unui terţ vânzarea bunului pe care s-a obligat să-l cumpere, situaţie în care noul promitent-cumpărător va fi îndreptăţit să-l acţioneze pe primul promitent-vânzător, cerându-i să încheie direct cu el contractul promis[28].

---

[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.Mureşan, op.cit. (Curs univ.1999), p.14

7. Executarea promisiunii de vânzare-cumpărare.

A executa promisiunea de vânzare-cumpărare înseamnă îndeplinirea exactă a obligaţiilor asumate de către părţile contractante, adică încheierea contractului de vânzare-cumpărare promis (perfectarea vânzării promise). Îndeplinirea obligaţiilor 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 părţile promisiunii încheie contractul de vânzare-cumpărare promis din proprie iniţiativă, obţinând, în funcţie de cazul concret, îndeplinirea tuturor condiţiilor cerute de lege (autorizaţia administrativă prealabilă, încuviinţarea autorităţii tutelare, dovada că sunt îndeplinite condiţiile 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 voinţa părţilor contractante).

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

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

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

- *fie obligarea promitentului la încheierea contractului, sub sancţiunea daunelor cominatorii sau a amenzii civile*[29], în temeiul art. 580^3 din C.pr.civ.;

- *fie pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare-cumpărare,* în temeiul art. 1073 C.civ. şi art. 5 alin.2,

[29] Potrivit art.580^3 din C.pr.civ. dacă obligaţia 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 obligaţiei); pe lângă aplicarea amenzii civile, pentru acoperirea prejudiciului cauzat prin neîndeplinirea obligaţiei asumate, creditorul poate cere obligarea debitorului la daune-interese.

Titlul X, din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente[30].

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

Astfel, într-o opinie se susţine că consimţământul la vânzare, ca orice consimţământ 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 pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract autentic, ci doar de o executare indirectă, prin echivalent, prin acordarea de daune-interese, conform dispoziţiilor art.1075 C.civ. Singura ipoteză în care dispoziţiile 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* aceeaşi formă autentică şi vânzării promise[31].

În ipoteza în care legea impune vânzării bunului forma autentică *ad validitatem,* promisiunea nu este valabilă dacă nu s-a încheiat şi ea în formă autentică, fiind lipsită de orice forţă juridică. Prin urmare, în acest caz, susţine autorul opiniei de mai sus, refuzul autentificării vânzării promise nu poate fi sancţionat juridic pe temei contractual, nici direct (prin pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de contract), nici indirect (prin obligarea la contractare sub sancţiunea daunelor cominatorii sau unei amenzi civile), nu se pot acorda nici daune-interese[32].

În ne priveşte, nu putem împărtăşi această opinie deoarece o considerăm neîntemeiată.

Astfel, în primul rând, considerăm că nu se poate susţine întemeiat că instanţa de judecată impune consimţământul la vânzare, deoarece consimţământul părţilor asupra lucrului şi preţului, a fost dat deja la încheierea promisiunii. Acest consimţământ, prin care părţile au convenit

---

[30] Pentru amănunte şi unele probleme juridice controversate, a se vedea şi B.Dumitrache, *Probleme privind executarea silită în natură a obligaţiei de a face,* în AUB, Seria Drept, 2003, Editura Rosetti, 2003, p.65; N.Conachi, *Cu privire la admisibilitatea pronunţării de către instanţa judecătorească a unei hotărâri care să ţină loc de act autentic de înstrăinare a unui teren, dacă există, în acest sens, o promisiune stabilită prin convenţia părţilor,* 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 şi preţului, nu se schimbă cu nimic la perfectarea vânzării, el trebuind doar reiterat în faţa notarului public.

În al doilea rând, este unanim admis că promisiunea de vânzare-cumpărare este un contract distinct de însuşi contractul de vânzare-cumpărare, căreia i se aplică regulile generale prevăzute de lege în materia convenţiilor (art.942 şi următ. C.civ.). Dacă i se aplică regulile generale în materie de contracte, atunci promisiunii i se aplică şi principiul consensualismului, excepţiile 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,* aşa cum există în unele legislaţii europene (Elveţia, 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.247/2005[33].

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 pronunţat constant şi instanţele noastre judecătoreşti, inclusiv instanţa supremă, atât înainte, cât şi după intrarea în vigoare a art. 5 alin.2, Titlul X, din Legea nr.247/2005[34].

În al treilea rând, conform art. 1073 din C.civ. creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligaţiei, şi numai în caz contrar are dreptul la dezdăunare. Practica demonstrează că în imensa majoritate a cazurilor în care una din părţile promisiunii refuză perfectarea vânzării, cealaltă parte contrac-tantă încearcă să obţină executarea silită în natură a promisiunii, iar nu despăgubiri. De aceea, considerăm că posibilitatea instanţelor de judecată de a pronunţa hotărâri care să ţină 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 situaţia în care după încheierea unui antecontract cu privire la teren, cu sau fără construcţii, una dintre părţi refuză ulterior să încheie contractul, partea care şi-a îndeplinit obligaţiile poate sesiza instanţa competentă care poate pronunţa o hotărâre care să ţină loc de contract”.* Aşadar, 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, sentinţa 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 şi T. Dârjan, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, în „Dreptul” nr. 3/2000, p 57-58.

fiind o modalitate specifică şi foarte eficientă de obţinere a executării silite, în natură, a obligaţiei de a contracta asumată de promitenţi. 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 inconştientă a art. 12 din Decretul nr.144/1958[35].

Condiţiile cerute pentru ca o asemenea acţiune să poată fi admisă sunt: promisiunea de vânzare-cumpărare să fie valabil încheiată; promisiunea să fie dovedită, în condiţiile dreptului comun (art.1191 şi următ.din C.civ.)[36]; părţile să nu fi stipulat în convenţie o clauză de dezicere; reclamantul să-şi fi îndeplinit obligaţiile asumate prin promisiune; una dintre părţi să refuze încheierea contractului de vânzare-cumpărare, iar refuzul să fie nejustificat; la data pronunţării hotărârii judecătoreşti să fie îndeplinite toate condiţiile 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]; acţiunea să nu fie prescrisă, întrucât drepturile şi obligaţiile născute din promisiunea de vânzare-cumpărare având un conţinut patrimonial este supusă prescripţiei extinctive, conform art. 1 alin.1 din Decretul nr.167/1958. Prin urmare, dreptul la acţiune se va prescrie în termenul general de prescripţie de trei ani, care începe să curgă de la data încheierii promisiunii (art.7 alin.2 din Decretul nr.167/1958).

Totuşi, în practica judiciară s-a hotărât că atunci când promitentul-cumpărător a preluat imobilul, deţinerea lui cu acordul promitentului-vânzător echivalează cu recunoaşterea dreptului a cărui acţiune se prescrie, în sensul art. 16 lit.a din Decretul nr.167/1958. În asemenea situaţii, prescripţia dreptului la acţiune începe să curgă în momentul în care promitentul-vânzător se manifestă expres în sensul negării dreptului promitentului-cumpărător[38].

---

[35] **A se vedea Nota redacţiei** 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 jurisprudenţei instanţelor din circumscripţia Curţii de Apel Suceava în domeniile dreptului civil şi dreptului procesual civil (semestrul II/1997),* în „Dreptul" nr. 7/1998, p. 67.

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

[38] A se vedea Î.C.C.J. secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr.1212 din 17 februarie 2005, în *Jurisprudenţa secţiei civile pe anul 2005,* Editura Hamangiu 2006, p. 339-341.

Dacă părţile au stipulat un termen suspensiv sau o condiţie suspensivă, prescripţia începe să curgă de la data când a expirat termenul sau s-a împlinit condiţia, deoarece abia la această dată se naşte dreptul la acţiune (art. 7 alin.3 din Decretul nr.167/1958).

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

În cazurile în care promitentul-vânzător, între timp, a vândut lucrul promis unei terţe persoane, încălcându-şi obligaţia asumată faţă de promitentul-cumpărător, de cele mai multe ori vânzarea nu se mai poate perfecta. Totuşi, trebuie făcută distincţie după cum terţul cumpărător a fost de bună-credinţă sau de rea-credinţă.

Dacă terţul cumpărător a fost de bună-credinţă (neavând cunoştinţă despre încheierea promisiunii), vânzarea este valabilă şi dreptul său se menţine. În această situaţie, promitentul-cumpărător nu poate cere decât *rezoluţiunea şi daune-interese* pentru prejudiciul suferit, conform regulilor aplicabile obligaţiilor 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 şi a publicităţii imobiliare, care devine astfel opozabilă terţilor, în sensul că aceştia vor trebui să o respecte, în caz contrar fiind consideraţi de rea-credinţă şi trataţi ca atare[40].

Dacă terţul cumpărător a fost de rea-credinţă, vânzarea poate fi desfiinţată pe calea exercitării de către promitentul-cumpărător a acţiunii pauliene (art.975 C.civ.) ori a acţiunii în constatarea nulităţii absolute pentru cauză ilicită. În aceste situaţii, în caz de admitere a acţiunii 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 şi noile cărţi funciare,* Editura Press Mihaela, Bucureşti 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 obţine înscrierea în rang preferat faţă de donatar (art. 30 din Legea nr. 7/1996).

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

Poate interveni în situaţii cum ar fi:

- pieirea în întregime a bunului care face obiectul contractului promis, indiferent dacă pieirea este sau nu imputabilă părţilor contractante. În această situaţie, întrucât bunul nu mai există, nu se mai poate încheia contractul de vânzare-cumpărare. Dacă pieirea bunului nu este imputabilă părţilor contractante (pieire fortuită, datorită unui incendiu, cutremur, inundaţii etc.) se va aplica regula de drept comun *res perit debitori* şi deci promitentul-vânzător va suporta riscul contractului (deoarece el este debitorul obligaţiei imposibil de executat), fiind obligat să restituie preţul în cazul în care l-a încasat anticipat. Dacă pieirea bunului este imputabilă uneia dintre părţi, 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 autorizaţia administrativă prealabilă sau refuzul autorităţii tutelare de a încuviinţa vânzarea, independent de vreo culpă a părţilor;
- moartea uneia dintre părţile contractante atunci când promisiunea este încheiată *intuitu personae.*

9. Rezoluţiunea promisiunii de vânzare-cumpărare.

Intervine în cazul neîndeplinirii obligaţiilor asumate din vina uneia dintre părţi şi constă în desfiinţarea retroactivă a convenţiei, la cererea celeilalte părţi, cu consecinţa repunerii în situaţia anterioară prin restituirea reciprocă a prestaţiilor eventual săvârşite şi cu obligarea părţii în culpă la repararea prejudiciului cauzat celeilalte părţi. Se aplică dispoziţiile din dreptul comun, respectiv art.1020 -1021 din C.civ.