

OPINIE PRIVIND EROAREA ASUPRA SUBSTANȚEI ÎN VÂNZAREA LUCRULUI ALTUIA

Dr. Irina Sferdian
Universitatea de Vest din Timișoara

L'étude propose une nouvelle approche des conséquences juridiques qu'implique la vente de la chose d'autrui au cas où l'acheteur est de bonne foi. Nous avons expliqué la nécessité d'appliquer l'institution de l'erreur - vice en la substance de l'objet de la convention au cas de la vente de la chose d'autrui, en prenant comme point de départ la conception subjective de la notion de substance de l'objet de la convention, à savoir la substance des prestations que les parties ont assumé réciproquement.

1. Atunci când are loc o vânzare a lucrului imobil al altuia, interesele ce necesită a fi protejate sunt acelea ale cumpărătorului de bună-credință, iar nu ale înstrăinătorului, fiindcă acesta nu riscă să fie evins ca urmare a vreunei acțiuni în revendicare promovată de adevăratul proprietar. Într-o primă opinie, vânzarea lucrului altuia a fost considerată lovită de nulitate absolută pentru absența cauzei, deoarece cumpărătorul nu are cauză pentru a da prețul, iar vânzătorul nu are cauză pentru a da lucrul.¹ În cadrul celei de-a doua opinii s-a susținut că vânzarea lucrului altuia este nulă în mod absolut pentru lipsa obiectului, cu motivarea că obiectul vânzării este, din partea vânzătorului, transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului ce constituie obiectul material al convenției.² Cea de-a treia teză semnificativă în doctrină și jurisprudență, în ipoteza în care cumpărătorul imobilului a fost de bună-credință, consideră că vânzarea este anulabilă pentru eroare (viciu de consimțământ) asupra calității esențiale a vânzătorului de a fi proprietar al lucrului, dat fiind caracterul translativ de proprietate al contractului de vânzare-cumpărare, sau eroare asupra substanței lucrului sub aspectul calității esențiale de a se afla în proprietatea vânzătorului.³

În literatura juridică a ultimilor ani s-a revenit la o opinie susținută mai demult, potrivit căreia o vânzare care privește lucrul altuia este valabilă, dar rezolubilă, la cererea cumpărătorului de bună-credință, pe temeiul unui pact comisoriu tacit cuprins în orice convenție sinalagmatică, dacă vânzătorul nu își îndeplinește obligația transmiterii lucrului vândut.⁴ Această teză a fost completată și relansată în zilele noastre, arătându-se că

¹D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, t.VIII, partea a doua, București, 1925, p.93.

²J. Boissonande, *Projet de Code civil pour L'Empire du Japon*, apud. D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 93.

³A se vedea D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Editura Științifică București, 1969, p.217; I.Zinveliu, *Contractele civile-instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor*, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1978, p. 62; Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Universul Juridic, București, 2001, p. 54-61; R. I.Motica, F. Moțiu, *Contracte civile, Teorie și practică judiciară*, Editura Lumina Lex, București, 2004, p. 101; R. Sanielevici, I.Macovei, *Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare*, „Revista română de drept” nr. 2/1975, p. 36, L. Mihai, I.Chiriță, *Nota II la dec.civ. nr. 609/1987a Trib. Jud. Olt*, în „Revista română de drept” nr. 11/1988, p. 54.

⁴C.Hamangiu, N.Georgean, *Codul civil adnotat*, vol.III, București, 1925, p. 452.

transferul proprietății, în momentul acordului de voință, nu este o chestiune de esență a vânzării, ci doar a fazei executării acesteia.⁵

Ulterior, a apărut o nouă variantă a tezei rezoluționii contractului de vânzare-cumpărare a lucrului altuia, la cererea cumpărătorului de bună-credință, dar cu motivarea că această operațiune juridică poate fi desființată pe temeiul răspunderii pentru neîndeplinirea de către vânzător a obligației pe care și-a asumat-o prin contract, și anume cea înscrisă în art. 1336 alin.1 C.civ.⁶ Am considerat că nu este necesar să examinăm nici una din aceste teorii, în primul rând pentru că acest lucru a fost făcut la timpul potrivit, așa cum reiese și din lucrările la care am făcut trimitere, apoi pentru că opinia noastră analizează un aspect al problemei vânzării lucrului altuia care nu se intersectează, sub aspectul consecințelor juridice, cu argumentele sau contrargumentele tezelor mai sus menționate.

2. Apariția recentă, în doctrină, a unui valoros studiu despre eroare⁷, ne-a făcut să înțelegem, altfel decât până acum, eroarea asupra substanței obiectului contractului și să credem că acest viciu de consimțământ reprezintă, totuși, calea de urmat pentru anularea vânzării lucrului altuia, atunci când cumpărătorul imobilului a fost de bună-credință.

Într-adevăr, în articolul menționat cât și în lucrările acolo citate, a fost înfățișat și utilizat un alt concept de eroare ca viciu de consimțământ, diferit de cel consacrat de doctrina clasică. Potrivit art. 954 alin.1 C.civ., eroarea nu produce efecte decât dacă privește „substanța obiectului convenției”. Profesorul M. Cantacuzino arăta că „substanța obiectului convenției nu e substanța unui lucru material, ci substanța prestației sau prestațiilor la care părțile s-au obligat reciproc, căci aceste prestații, iar nu materialitatea lucrului formează obiectul direct al contractului”.⁸

Sintagma „substanța obiectului convenției” „a evoluat de la o concepție obiectivă, corespunzătoare viziunii dreptului roman, care înțelegea prin substanță doar materia fizico-chimică din care era format obiectul material al contractului (lucrul vândut), la o concepție subiectivă, astăzi unanim acceptată, atât în doctrină cât și în jurisprudență, care înțelege prin substanță nu atât (sau numai) calitățile fizice, ci și (sau mai ales) cele de natură intelectuală (imaterială) pe care o parte le-a atribuit în conștiința sa prestației celeilalte părți și care au determinat-o să consimtă la încheierea contractului”.⁹

Pe baza acestui proces de abstractizare, s-a ajuns la concluzia că substanța obiectului convenției nu este materia din care lucrul este făcut, ci aceea din care este făcut contractul și că, din această perspectivă, substanța este mai degrabă o expresie metafizică, ce nu poate fi redusă la calitățile fizico-chimice ale obiectului material al contractului, adică ale lucrului vândut.¹⁰ Prin urmare, substanța obiectului contractului este „ceea ce părțile au convenit că este esențial pentru fiecare dintre ele într-un contract anume și deci așteptat de la celălalt contractant în urma executării obligațiilor asumate”.¹¹

⁵Pentru critica tezei nulității relative a vânzării lucrului altuia, a se vedea D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Lumina Lex, București, 1997, p. 63, R. Codrea, *Consecințele vânzării lucrului altuia în situația în care cel puțin cumpărătorul ignoră că vânzătorul nu este proprietarul bunului vândut*, în „Dreptul” nr. 9/1998, p. 31.

⁶I.Lulă, *Discuții referitoare la controversata problemă a consecințelor juridice ale vânzării bunului altuia*, în „Dreptul” nr. 3/1999, p. 65-68.

⁷D. Chirică, *Eroarea, viciu de consimțământ în materie contractuală*, în „Dreptul” nr. 7/2005, p.11-

⁸M. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Craiova, 1921, p.412.

⁹M.Cantacuzino, *op.cit.*, p. 412-413, G. Vivien, *De l'erreur determinante et substantielle*, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 2/1992, p. 328, apud. D.Chirică, *op. cit.*, p. 11.

¹⁰D. Chirică, *op.cit.*, p. 11-12.

¹¹*Ibidem*.

Pe baza acestei concepții subiective, potrivit căreia substanța obiectului contractului este ceea ce părțile au considerat că este esențial pentru fiecare dintre ele într-un contract, ne-am propus să dezvoltăm aceste idei și să încercăm să demonstrăm că ceea ce cumpărătorul de bună-credință „a așteptat de la celălalt contractant” a fost nu numai predarea bunului, ci și calitatea de natură intelectuală (imaterială) a prestației de a fi aptă să strămute dreptul de proprietate din patrimoniul vânzătorului în acela al cumpărătorului, în momentul acordului de voință.

3. Într-adevăr, calitatea imaterială a prestației vânzătorului de a strămuta dreptul de proprietate asupra bunului, în patrimoniul dobânditorului, a fost determinantă pentru acesta din urmă. Calitatea pe care cumpărătorul a atribuit-o prestației celeilalte părți de a intra în patrimoniul său prin subrogația reală cu titlu universal, nu se referă la proprietățile fizico-chimice ale substanței lucrului vândut, fiindcă ține de substanța imaterială a contractului. Esențial este faptul că transferul proprietății în momentul exprimării consimțământului, prevăzut de art. 1295 alin.1 C.civ., este un element de natură imaterială care nu poate fi considerat că ar reprezenta o calitate secundară a lucrului. Eroarea asupra acestei calități este determinantă, fiindcă dacă numitul cumpărător ar fi știut că nu devine proprietar și deci nu își mărește latura activă a patrimoniului, nu ar fi încheiat convenția respectivă.

Decisiv, pentru opinia pe care o promovăm, ni se pare faptul că eroarea asupra substanței din care este făcut contractul (iar nu asupra materiei din care este făcut lucrul) se observă mai ales dacă avem în vedere că cel care cumpără nu devine subiect activ al vreunui raport juridic civil, ci doar un simplu posesor de bună-credință al lucrului care i se va preda. Eroarea asupra substanței, examinată din perspectiva concepției subiective contemporane, pe care o îmbrățișăm, este evidentă aici, din moment ce cumpărătorul devine parte doar în raportul material dintre persoană și lucru, raport posesoriu care nu cuprinde și substanța imaterială a contractului, asupra căreia dobânditorul se găsește în eroare deplină, din moment ce el nu știe că nu dobândește un drept asupra lucrului, ci doar o simplă protecție posesorie.

4. Menționăm că în literatura juridică există o deplină concordanță asupra faptului că „posesia nu poate niciodată să facă obiectul unei transmisiuni juridice propriu-zise, în sensul că un posesor ca atare nu este succesorul unui posesor anterior”.¹² Achizitorul dobândește pentru el o posesie nouă, independentă de cea a predecesorului său. Din punct de vedere juridic, succesiunea universală face să treacă asupra succesorului drepturile patrimoniale ale autorului, dar nu și posesia pe care acesta a exercitat-o, deoarece aceasta este un simplu fapt.

Deoarece drepturile sunt interese protejate din punct de vedere juridic, primirea de către cumpărător a unui bun de la vânzător, despre care crede că este ocrotit juridic, dar care în realitate formează doar obiectul unui simplu raport posesoriu, reprezintă o eroare asupra substanței imateriale din care este făcut contractul, mai ales că posesia nu face parte nici din drepturile reale, nici din drepturile de creanță, nefiind altceva decât o simplă stare de fapt.

Cumpărătorului nu i s-a cesionat un raport juridic civil, ci un simplu raport material om-lucru, astfel că potrivit principiului *nemo plus juris ad alium transferre potest*

¹²D. Gherasim, *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român*, Editura Academiei, București, 1986, p. 23; P.M. Cosmovici, *Drept civil. Drepturi reale. Obligații. Legislație*, Editura ALL, București, 1994, p. 59; G. Cornil, *Traite de la possession dans le droit romain*, Paris, 1905, p. 5, apud. D.Gherasim, *op.cit.*, nota 12.

quam ipse habet, nu i s-a putut transmite cu titlu particular prestația dorită, din moment ce vânzătorul era doar un simplu posesor. Prestația posesiei, în locul prestației proprietății înseamnă, din punctul de vedere al cumpărătorului, o falsă reprezentare a realității juridice, o eroare asupra substanței contractului, iar nu asupra materiei din care este făcut lucrul, mai ales că lucrul are aceeași structură fizică-chimică atât în cazul proprietății, cât și în cel al posesiei.

Raportul obiectiv de putere, exclusiv factic, dintre persoană și lucru nu este protejat ca raport juridic, împrejurare care impune concluzia că posesia pe care o primește cumpărătorul nu este constitutivă de drept real decât prin prescripție achizitivă, în condițiile legii, astfel că eroarea asupra substanței contractului, în care s-a aflat dobânditorul, este evidentă. În cadrul concepției obiective asupra substanței obiectului material al convenției, pe care nu o împărtășim, nu se ține seama, așa cum am mai arătat, de faptul că posesia nu poate face obiectul unei transmisiuni cu titlu particular și că bunul nu poate intra în patrimoniul cumpărătorului, neputând fi inclus în latura activă a acestuia, care este formată numai din drepturi reale și drepturi de creanță.

În lipsă de clauză contrară în contract, transmiterea de drept a proprietății către cumpărător este un element determinant pentru încheierea convenției de către acesta. Dacă cumpărătorul ar fi știut că nu dobândește proprietatea lucrului și că patrimoniul său, în loc să se mărească cu acest bun, se micșorează, fiindcă nu poate funcționa subrogația reală cu titlu universal, adică dacă nu ar fi fost în eroare asupra acestui element esențial de natură imaterială al prestației primite, nu ar fi consimțit la încheierea convenției, mai ales că prin această operațiune juridică și-ar putea, eventual, provoca sau agrava starea de insolvabilitate.

5. Eroarea asupra substanței convenției ce se manifestă la nivelul translației dreptului de proprietate va putea fi invocată de către cumpărătorul de bună-credință, indiferent că vânzătorul a fost la rândul său în eroare sub acest aspect, deci a fost de bună-credință, sau a cunoscut că nu putea transmite proprietatea și nu a informat despre acest lucru (dolul reticent) sau a recurs la manopere dolosive în acest scop.

Cumpărătorul de bună-credință va avea, pe tărâm probatoriu, o situație mai ușoară în cazul invocării erorii-viciu de consimțământ, deoarece nu va trebui să dovedească decât starea sa de eroare și să pună în discuție calitatea de *verus dominus* a vânzătorului, fără să fie nevoit să probeze că vânzătorul cunoștea despre sine că nu este proprietar. Aceasta cu atât mai mult cu cât consecințele juridice ale erorii spontane sau provocate sunt identice.

S-ar putea ridica întrebarea, ce interes are un cumpărător să invoce nulitatea unui contract încheiat cu un *non dominus*, pentru eroare asupra substanței, când nu a fost tulburat în dreptul său de către un terț.

Considerăm că un comportament moral și diligent îi impune unei persoane care a aflat prin diverse căi despre nevalabilitatea titlului său de dobândire a imobilului, să facă demersurile necesare pentru a reveni la starea de normalitate și legalitate.

Acest raționament se impune cu atât mai mult dacă ținem seama de faptul că posesorul cumpărător va deveni proprietar al imobilului abia după o perioadă de timp de cel puțin 10 ani de la data convenției, prin prescripție achizitivă, astfel că el nu trebuie împiedicat să ceară anularea contractului de vânzare-cumpărare a lucrului altuia pe motiv că în fapt nu a fost încă tulburat prin chemarea în judecată de către adevăratul proprietar, atât timp cât această amenințare este prezentă pe întregul interval al posesiei utile.

Este adevărat că potrivit prevederilor art. 1898 alin.2 C.civ., pentru a invoca uzucapiunea este suficient ca buna-credință a cumpărătorului să fi existat în momentul

acordului de voință privind vânzarea imobilului, dar atunci când, înainte de împlinirea termenului de prescripție achizitivă, posesorul a aflat că a achiziționat bunul de la un *non dominus*, calitatea sa de posesor de bună-credință s-a intervertit în aceea de posesor de rea-credință, potrivit prevederilor art. 487 C.civ., astfel că, dacă va fi chemat în judecată, va putea fi obligat la înapoierea capitalizată a fructelor pe care le-a încasat pe întreaga perioadă în care a avut această ultimă calitate, potrivit dispozițiilor art. 485 C.civ.¹³

Nu se poate susține că imposibilitatea transferului dreptului de proprietate către cumpărător, din cauza inexistenței acestui drept în patrimoniul vânzătorului, ar putea fi considerată eroare indiferentă, atât timp cât nu poate fi indiferent pentru un om cu o diligență normală faptul că în loc să primească un drept de proprietate, primește un simplu raport posesoriiu, prestație care nu are în compunerea sa elementele imateriale legate de incidența prevederilor art. 1295 C.civ. care au determinat-o să contracteze. Faptul că prestația nu strămută dreptul de proprietate nu poate fi considerat nici ca motiv care ar privi oportunitatea sau utilitatea bunului pentru una din părți, ca motive exterioare obiectului contractului, fiindcă ceea ce și-a dorit cumpărătorul, la data încheierii contractului, a fost nu doar posesia bunului, ci și trecerea de drept a lucrului în patrimoniul său, iar reprezentarea acestei translații este o parte determinantă a prestației avute în vedere, chiar dacă este vorba de un element imaterial și nu se referă la substanța din care este făcut lucrul vândut.

6. Cu ocazia analizei condițiilor pe care trebuie să le îndeplinească eroarea asupra substanței pentru a fi viciu de consimțământ, autorul studiului la care am făcut trimitere¹⁴ a prezentat o serie de exemple din doctrină și jurisprudență, cu ajutorul cărora a susținut, în mod judicios, că, fiind vorba de o chestiune subiectivă, aprecierea erorii se face „*in concreto*”, adică în funcție de circumstanțele în care s-a încheiat contractul respectiv, menționând totodată că, atunci când instanța judecătorească va interpreta voința părților, va porni de la premisa generală că o anumită calitate care lipsește lucrului vândut poate fi determinantă potrivit opiniei comune și uzanțelor. Aceasta înseamnă că se va putea prezuma, de exemplu, că imobilul a fost cumpărat în ideea de perenitate și de menținere a bunei stări de locuit, astfel că, ignorarea de către dobânditor, în momentul încheierii contractului, a distrugerii în viitor a construcției cumpărate, din cauză că terenul era pe punctul de a luneca ori că șarpanta era distrusă de insecte dăunătoare, reprezintă o eroare substanțială.¹⁵ De asemenea, se prezumă că acela care a cumpărat acțiunile unei societăți comerciale a avut ca scop determinant să se bucure de utilitatea societății, astfel că, dacă se constată ulterior că activul acesteia nu mai exista la data vânzării, fiind înstrăinat de către cedent, se poate prezuma de către instanțele judecătorești existența unei erori determinante.

In casu, eroarea nu poartă deci asupra unor calități intrinseci ale acțiunilor cedate, ci asupra activelor sau datoriilor societății cedate. Situația iremediabil compromisă în care se găsește societatea comercială ale cărei acțiuni sunt vândute este susceptibilă de a provoca o eroare asupra unei calități substanțiale, întrucât imposibilitatea de a-și continua activitatea economică privează societatea de posibilitatea de a-și realiza obiectul social. Substanța acțiunilor nu poate fi redusă la simpla existență a titlului ce înglobează stipulațiile statutare esențiale.¹⁶

¹³M. Mureșan, *Contractele civile*, vol. I, Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996, p.34.

¹⁴D. Chirică, *op.cit.*, p. 9-23.

¹⁵ Cass.3-e civ., 23 mai 1998, *Observations*, J. Mestre, în „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 1/1992, p.80, apud. D. Chirică, *op.cit.*, p.14.

¹⁶Cass.com., 1 oct.1991, *Observations*, J.Mestre, „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 1/1992, p.80-81; Cass.com., 7 feb. 1995, *Note R. Blaselle*, „Recueil Dalloz Sirey” (Jurisp.) nr. 4/1996, p.50 și urm,

Instanța noastră supremă a statuat că eroarea în care s-a aflat cumpărătorul cu privire la vechimea unui autoturism, vechime de care depinde înscrierea sa în circulație, este un viciu de consimțământ și constituie motiv de anulare, dat fiind că, în mod obișnuit, rațiunea cumpărării unui asemenea bun este aceea de a fi utilizat pe drumurile publice, ceea ce achizitorul nu poate face fiindcă autovehiculul nu poate fi înscris în circulație.¹⁷ Tot astfel, constituie eroare asupra substanței, ignorarea de către cumpărător a faptului că vânzătorul, înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare a unui apartament, a modificat structura imobilului și l-a apartamentat, fără autorizație de construcție și fără acordul celorlalți proprietari. Aceste reguli încălcate de către vânzător au constituit elemente determinante pentru cumpărător la darea consimțământului.¹⁸

7. În fine, și eroarea de drept poate constitui viciu de consimțământ, cum ar fi, de exemplu, ipoteza în care un succesor care are credința greșită că a moștenit nuda proprietate a unei succesiuni, o vinde, deși, în realitate, el a dobândit moștenirea în deplină proprietate.¹⁹ Vânzarea de către proprietar a unui apartament, locatarului, în credința greșită că acesta este titularul unui drept de preempțiune, este anulabilă, cu toate că preempțiunea nu poate fi considerată că ar face parte din substanța lucrului, adică din materia din care este confecționat lucrul, dar face parte din substanța imaterială a contractului, reprezentând un motiv determinant pentru vânzător, astfel că eroarea asupra acestei calități a dus la nulitatea contractului.²⁰

Aceste exemple ne arată că în doctrină și jurisprudență a început să se impună concepția subiectivă, care interpretează extensiv noțiunea de substanță, înțelegând prin aceasta, așa cum am arătat mai sus, nu numai calitățile fizico-chimice ale lucrului vândut, ci și substanța contractului, cu alte cuvinte, calitățile de natură intelectuală (imaterială), adică ceea ce părțile au considerat că este esențial pentru fiecare. Această concepție permite cumpărătorului de bună-credință, care și-a reprezentat greșit contraprestația vânzătorului neproprietar (transferul dreptului de proprietate asupra lucrului vândut), să invoce eroarea asupra substanței, ca viciu de consimțământ pentru anularea convenției.

Soluția pe care o promovăm se înscrie pe linia necesității moralizării raporturilor contractuale, fiindcă permite instanțelor judecătorești să cerceteze existența raportului juridic civil și a motivelor care au determinat părțile să contracteze, prin lărgirea limitelor conceptului de eroare asupra substanței, incluzând în sfera acestuia chiar și eroarea asupra cauzei, astfel că, dacă una din părți a fost în eroare asupra unui asemenea motiv determinant, trebuie acceptată anularea contractului, dar nu pe temeiul cauzei false, ci al erorii asupra substanței.²¹

Cass. Com., 17 oct. 1995, *Observations J. Mestre*, „Revue trimestrielle de droit civil” nr. 1/1996, p.148, apud. D. Chirică, *op.cit.*, p. 15, nota 29.

¹⁷Curtea Supremă de Justiție, s. civ., dec. nr. 1574/1997, în *Culegere de decizii 1997*, p. 422 și urm., apud. D. Chirică, *op. cit.*, p. 15, nota 30.

¹⁸Cass. 3-e civ., 12martie 2003, J.-Cl. Civ. Art.1110 C.civ., fișa galbenă, 5, 2004, p. 1, apud. D. Chirică, *op. cit.*, p.14, nota 28.

¹⁹Cass. Civ. 17 noiembrie 1930, Fr. Terre, Ph. Simler, Y. Lequette, *Droit civil. Les obligations*, *Precis Dalloz*, 7-e edition, Paris, 1999, p. 211-212, apud. D. Chirică, *op. cit.*, p. 22 nota 54.

²⁰Cass.3-e civ. 24 mai 2000, *Note de C. Duvert*, în *Juris Classeur Periodique. La semaine juridique*” (Jurisp. II 10 494) nr. 12/2001, p. 608-609, apud. D. Chirică, *op. cit.*, p. 20, nota 50.

²¹D. Chirică, *op. cit.*, p. 20; G. Boroș, *Drept civil. Partea generală*, Ediția a II-a, Editura All Beck, p.185-186.