

# CONVENȚII PREMERGĂTOARE ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE: PROMISIUNEA UNILATERALĂ ȘI PROMISIUNEA BILATERALĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Lect. univ. dr. Manuela Istrătoaie

*Les conventions préliminaires à la conclusion du contrat de vente-achat, la promesse unilatérale de vente et la promesse bilatérale de vente-achat nommée aussi pré-contrat de vente-achat, ne jouissent pas de réglementation juridique, puisqu'elles sont les créations de la doctrine et de la jurisprudence, issues de la nécessité de résoudre des situations juridiques apparues dans la pratique judiciaire. La présente étude analyse le régime juridique desdites conventions, les notions et les effets qu'elles génèrent, comme aussi notamment les moyens de contrainte dont dispose la partie qui a déjà exécuté ou qui se déclare prête à exécuter ses propres obligations contre la partie qui, coupablement, ne remplit pas ses propres obligations contractuelles, vu le fait que les parties concluent ces contrats précisément pour anticiper la conclusion future d'un contrat de vente-achat.*

**1. Noțiune** Definițiile care au fost date contractului de vânzare-cumpărare în doctrina românească au pornit de la definiția dată de Codul civil român: "Vinderea este o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plăti celei dinti prețul lui". Codul civil utilizează astfel ca sinonim pentru contract noțiunea de "convenție"; cele două noțiuni par a se confunda att în opinia doctrinei ct și în cea a practicii: contractul sau convenția reprezintă un acord de voințe producător de efecte juridice. Există însă situații cnd noțiunea de convenție are un conținut mai larg dect aceea de contract, între cele două crendu-se un raport gen-specie: convenția (în sens de înțelegere) dintre coindivizari de a rămne în indiviziune, convenția dintre moștenitori în sensul renunțării unora dintre ei la succesiune<sup>1</sup> etc.

Cum s-a și subliniat în doctrină, definiția dată acestui contract de Codul civil este incompletă deoarece contractul de vânzare-cumpărare are ca obiect nu numai transmiterea dreptului de proprietate, dar și transmiterea unui alt drept patrimonial. Astfel, pot forma obiectul unei vânzări: a) *drepturile reale* principale precum dreptul de servitute (se transmite numai odată cu fondul dominant, fiind un drept perpetuu și indivizibil) și dreptul de suprafață. Dreptul de *uzufuct* este un drept incesibil<sup>2</sup>, neputnd fi înstrăinat nici prin acte *inter vivos* nici *mortis causa*; însă, titularul unui drept de uzufuct poate înstrăina prin vânzare beneficiul sau emolumentul uzufuctului. Spre deosebire de uzufuct, dreptul de *uz* și dreptul de *abitație* sunt drepturi strict personale, astfel că *nu* pot fi transmise prin intermediul unui contract de vânzare-cumpărare; b) drepturi *de creață*. *Nu* pot forma obiect

<sup>1</sup> *Drept civil. Contracte speciale*, coordonator Ion Dogaru, Ed. All Beck, Buc. 2004, p. 2

<sup>2</sup> L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001, p. 159; C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale*, Universitatea din București, 1988, p. 248; I. Filipescu, *Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București, 1998, p.295.

al vânzării acele drepturi *intuitu personae*, prevăzute astfel de lege sau născute prin act unilateral sau contract, precum dreptul la întreținere, dreptul la pensie etc.; c) drepturi din domeniul *proprietății intelectuale*, precum latura patrimonială a dreptului de autor (cesiunea dreptului de exploatare a operei, cesiunea dreptului asupra brevetului de invenție etc); c) dreptul asupra unei *universalități juridice* de drepturi și obligații dobândit pe cale succesorală (vânzarea unei moșteniri); d) drepturi litigioase. Nu pot forma obiect al acestui contract drepturile personale nepatrimoniale, acestea fiind inalienabile.

În acest context, putem *defini* contractul de vânzare-cumpărare ca fiind contractul prin care o parte numită vânzător se obligă să transmită dreptul de proprietate sau un alt drept patrimonial asupra unui lucru celeilalte părți numită cumpărător, acesta din urmă având obligația să plătească o sumă de bani numită preț.

Nu întotdeauna contractul de vânzare-cumpărare se realizează dintr-o dată, ci el poate fi precedat de anumite înțelegeri ale părților, înțelegeri apte de a produce efecte juridice. Aceste înțelegeri, în funcție de efectele produse de consimțământul liber exprimat al uneia sau al ambelor părți, sunt: promisiunea unilaterală de vânzare (cumpărare), promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, pactul de preferință, dreptul de preempțiune. Obiect al prezentului studiu îl formează o analiză a promisiunii unilaterale și promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.

**2. Promisiunea unilaterală de vânzare (cumpărare).** Promisiunea unilaterală de vânzare, creație a doctrinei și a jurisprudenței, este contractul prin care o parte numită *promitent* se obligă față de cealaltă parte numită *beneficiar* să-i vândă un anumit bun atunci când acesta din urmă va dori să-l cumpere.

Promisiunea unilaterală de vânzare este un contract și nu o ofertă de a contracta deoarece reprezintă un acord de voințe între promitent și beneficiar; acest contract conține nu numai promisiunea proprietarului de a vinde acel bun, dar și acceptarea acestei promisiuni de către beneficiar. Beneficiarul nu se obligă să cumpere, ci are posibilitatea de a alege între a cumpăra sau nu acel bun; de regulă, promisiunea este afectată *de un termen* în care cumpărătorul își poate manifesta consimțământul de a cumpăra bunul. (De ex. Proprietarul unui autoturism se obligă să-l vândă, la un anumit preț, dacă beneficiarul va dori să-l cumpere în 30 de zile). Dacă și cumpărătorul s-ar obliga să cumpere bunul respectiv în viitor, am avea de-a face cu o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare care naște obligația părților de a încheia în viitor contractul de vânzare-cumpărare.

Promisiunea unilaterală de vânzare (sau de cumpărare) nu se confundă cu *oferta de a contracta*. Deosebirea este evidentă: oferta de a contracta reprezintă manifestarea unei singure voințe în vederea încheierii unui contract, pe când promisiunea unilaterală de vânzare constituie un veritabil contract, conținând un acord de voințe; ofertantul poate revoca oferta sa câtă vreme aceasta nu a fost acceptată de destinatar, pe când promitentul nu își poate revoca promisiunea câtă vreme beneficiarul nu și-a manifestat opțiunea în termenul fixat în contract. Spre deosebire de oferta de a contracta care devine caducă în cazul în care ofertantul devine incapabil sau decedează până la acceptare, în cazul promisiunii unilaterale de vânzare, incapacitatea sau decesul promitentului nu afectează contractul valabil încheiat, iar la decesul promitentului, obligația acestuia de a vinde, fiind patrimonială, se va transmite moștenitorilor săi.

Promisiunea unilaterală de vânzare nu se confundă nici cu vânzarea afectată de un termen sau condiție. Deși ambele sunt contracte, în timp ce prima reprezintă un contract

unilateral care dă naștere la obligații numai în sarcina promitentului, cea de-a doua este un contract bilateral ce naște obligații reciproce și interdependente în sarcina părților; prima dă naștere unei obligații de a face, pe cnd a doua dă naștere unei obligații de a da<sup>3</sup>.

**3. Efecte.** Promisiunea unilaterală de vnzare dă naștere unei obligații de a face numai în sarcina *promitentului*: de a vinde bunul beneficiarului dacă acesta se decide să-l cumpere. Promisiunea produce *efecte* diferite după cum ea a fost sau nu afectată de un termen în interiorul căruia beneficiarul să-și manifeste opțiunea.

a. Dacă promisiunea unilaterală de vnzare a fost afectată de *un termen*, iar beneficiarul își manifestă intenția de a cumpăra în interiorul acestui termen, problema care se pune este ce fel de contract a intervenit între părți în acel moment. O primă părere<sup>4</sup> este că vnzarea a devenit perfectă în momentul în care beneficiarul a optat în sensul cumpărării bunului, astfel că dacă promitentul refuză predarea bunului, beneficiarul se va adresa instanței judecătorești care numai va constata existența vnzării; dacă vnzarea este supusă formei solemne pentru valabilitatea sa, opțiunea beneficiarului în sensul cumpărării a dat naștere unui antecontract de vnzare-cumpărare, att promitentul ct și beneficiarul obligându-se să încheie vnzarea în viitor în forma autentică cerută de lege.

Apreciem că prin opțiunea beneficiarului în sensul cumpărării bunului, între părți a intervenit *un antecontract de vânzare-cumpărare* și nu o vnzare, deoarece promitentul are o obligație de a face (de a vinde în viitor) și nu de a da (de a transmite proprietatea - ca în cazul vnzării). Astfel, dacă vnzătorul nu își respectă obligația asumată și înstrăinează bunul unei alte persoane anterior manifestării opțiunii de către beneficiar, acesta din urmă, titular al unui drept de creanță, are dreptul la daune-interese în măsura prejudiciului care i-a fost cauzat. Aceeași va fi soluția și în cazul în care, ulterior manifestării dorinței de a cumpăra a beneficiarului, promitentul a înstrăinat bunul unei alte persoane. Titular al unui drept de creanță, beneficiarul nu a dobndit proprietatea bunului în momentul în care a decis să cumpere (promitentul asumndu-și numai obligația de a vinde în viitor, nu de a transmite proprietatea), astfel că dreptul său nu este opozabil terțului dobnditor.

În măsura în care beneficiarul dovedește existența fraudei și complicitatea la fraudă a terțului dobnditor, el poate solicita constatarea nulității absolute a contractului astfel încheiat, bunul reintrnd în patrimoniul promitentului în cazul admiterii acestei acțiuni. Dacă însă promitentul refuză încheierea vnzării după ce beneficiarul a optat pentru cumpărare și bunul se află încă în patrimoniul promitentului, beneficiarul poate solicita instanței de judecată obligarea promitentului la încheierea contractului de vnzare-cumpărare în temeiul art. 1073 și 1077 C. civ. sau hotărrea judecătorească să țină loc de contract de vnzare-cumpărare. Alți autori consideră că în această situație, promitentul are numai dreptul de a cere daune interese pentru prejudiciul ce i-a fost cauzat prin nerespectarea obligației de a face a promitentului<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> D. Chirică, , *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, p. 18-19

<sup>4</sup> I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, *Drept civil român. Studiu de doctrină și jurisprudență*, vol. II, Ed. Socec, 1943, p. 279; D. Chirică, *op. cit.*, p. 18-19, C. Toader, *Manual de contracte civile speciale*, vol. I, Ed. All Beck, București 2000, p. 11.

<sup>5</sup> Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Universul Juridic, București, 2001, p. 24.

Dacă beneficiarul nu își exprimă opțiunea în interiorul termenului convenit sau decide să nu cumpere, obligația promitentului se stinge, acesta putnd înstrăina bunul oricărei alte persoane.

**b.** În doctrină și jurisprudență se oferă soluții diferite cu privire la momentul *stingerii obligației* promitentului în cazul în care promisiunea nu conține un termen înăuntru al căruia beneficiarul să-și manifeste opțiunea. Într-o primă opinie, se apreciază că obligația promitentului născută din promisiunea de vnzare se stinge "la expirarea termenului general de prescripție, care începe să curgă de la data încheierii promisiunii de vnzare (art. 3 și art. 7 al. 2 din Decretul nr. 167/1958)"<sup>6</sup>.

Într-o altă opinie, se consideră că promitentul se poate elibera valabil de obligația sa fie prin punerea în întârziere a beneficiarului urmată de o acțiune în justiție (în caz de refuz al acestuia de a se pronunța) prin care se solicită instanței de judecată stabilirea unui termen după împrejurări, fie prin retragerea promisiunii de către promitent după un interval de timp socotit de acesta suficient pentru ca beneficiarul să se pronunțe<sup>7</sup>. De regulă, promisiunea unilaterală de vnzare este un contract unilateral, întrucât naște obligații numai în sarcina promitentului; părțile pot însă stipula în contract și obligația beneficiarului de a plăti un preț pentru dreptul său de opțiune<sup>8</sup> (mai ales în cazul în care va opta pentru a nu cumpăra), caz în care promisiunea capătă caracter sinalagmatic.

Dovada promisiunii unilaterale de vnzare se face în toate cazurile conform regulilor generale aplicabile creanțelor în materie de probă prevăzute de art. 1191 și urm. C. civ. Nu numai vnzătorul își poate asuma promisiunea de vnzare, ci și cumpărătorul; promisiunea unilaterală de cumpărare are același regim juridic cu promisiunea unilaterală de vnzare.

**4. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare.** Promisiunea bilaterală de vnzare-cumpărare este contractul în care ambele părți se obligă să încheie în viitor contractul de vnzare-cumpărare pentru un obiect determinat și un preț stabilit. Numită și antecontract de vnzare-cumpărare, această convenție a fost și este unanim recunoscută de doctrină și practică, deși nu își găsește reglementare în dispozițiile actualului cod.

Utilitatea ei s-a remarcat în practică în perioada în care contractul de vnzare-cumpărare a unor imobile a fost supus unor formalități rigide (forma actului autentic și autorizația administrativă) prin adoptarea Decretului nr. 151/1950 pentru comasarea și circulația bunurilor agricole și a Decretului nr. 221/1950 cu privire la împărțeala sau înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcții și interzicerea construirii fără autorizație. Pentru a da eficacitate juridică actelor sub semnătură privată prin care părțile vindeau și cumpărau terenuri fără a respecta condiția formei autentice și fără a avea autorizație administrativă, practica judiciară susținută de doctrină a apreciat că asemenea convenții nu puteau fi considerate veritabile contracte de vnzare-cumpărare și deci nu puteau transmite proprietatea, în schimb dădeau naștere unor obligații de a face pentru părți, de a întreprinde tot ce era necesar pentru încheierea vnzării în forma cerută de lege<sup>9</sup>, iar în caz de

---

<sup>6</sup> Fr. Deak, *op. cit.*, p. 25; T.S., s. civ., dec. nr. 2149/1971 în *Repertoriu de practică judiciară pe anii 1969-1975*, p. 130.

<sup>7</sup> D. Chirică, *op. cit.*, p. 20; coordonator I. Dogaru, *op. cit.*, p. 37.

<sup>8</sup> Fr. Deak, *op. cit.*, p. 24

<sup>9</sup> A se vedea D. Chirică, *Consecințele modificărilor legislative postrevoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară* în „Dreptul” nr. 6/1991, p. 23-24; *op. cit.*, p. 23-24 cu referiri la

neexecutare culpabilă a obligațiilor de către una din părți, cealaltă era în măsură să solicite rezoluțiunea convenției cu daune-interese.

Decretul nr. 144/1958<sup>10</sup> a recunoscut antecontractul de vânzare-cumpărare și a reglementat posibilitatea transformării obligației de a face a părților în obligație de a da, instanța de judecată putnd pronunța o hotărre care să țină loc de act autentic translativ de proprietate, cu condiția ca actul de înstrăinare a construcției să fie încheiat în formă scrisă.

Decretul nr. 144/1958 a fost abrogat prin Legea nr. 50/1991 privitoare la autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, astfel că în practică s-a pus în discuție soarta juridică a actelor sub semnătură privată cu privire la imobile încheiate anterior abrogării acestui decret. S-a considerat că acest act normativ continuă să fie aplicabil actelor juridice încheiate sub incidența sa, fiind vorba de o situație excepțională de ultraactivitate a unor prevederi legale abrogate<sup>11</sup>. Care va fi soarta juridică a actelor încheiate după abrogarea Decretului nr. 144/1958 știut fiind că, potrivit art. 46 din Legea nr. 18/1991a fondului funciar și art. 2 din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, înstrăinarea prin acte între vii a terenurilor este supusă ad validitatem formei autentice, iar în practică se întâlnesc numeroase cazuri în care părțile încheie vânzarea unui teren printr-un act sub semnătură privată?

Sancțiunea unor astfel de acte este nulitatea absolută a contractului pentru lipsa formei autentice; un astfel de contract nul ca vânzare-cumpărare este valabil ca *un antecontract de vânzare-cumpărare*, născnd pentru părți obligații de a face, de a încheia în viitor contractul de vânzare în forma autentică cerută de lege.

De asemenea nimic nu împiedică părțile ca în temeiul libertății contractuale, să încheie un veritabil antecontract de vânzare-cumpărare, asumndu-și reciproc obligațiile de a încheia contractul de vânzare în viitor.

Antecontractul de vânzare-cumpărare dă naștere unor *obligații de a face* în sarcina părților, și anume de a încheia în viitor contractul de vânzare-cumpărare, spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare care dă naștere unei obligații de a da, de a transmite dreptul real. Această convenție nu se confundă nici cu promisiunea unilaterală de vânzare întrucât la aceasta din urmă beneficiarul nu se obligă să încheie contractul în viitor, ci numai să opteze dacă dorește sau nu să cumpere.

Dacă una din părți refuză perfectarea contractului în viitor, ce mijloace juridice de constrngere are cealaltă parte? Soluțiile diferă după cum bunul se mai află sau nu în posesia promitentului-vnzător.

**5. Bunul se află la promitentul-vnzător sau chiar a fost predat promitentului-cumpărător.** *O primă posibilitate* este ca partea care nu este în culpă să solicite, în temeiul art. 1020-1021 C. civ., rezoluțiunea convenției sinalagmatice și daune-interese, urmnd ca părțile să fie repuse în situația anterioară contractării prin restituirea prestațiilor efectuate. *O altă posibilitate* este o acțiune în justiție urmărind executarea silită a obligației de a face prin care instanța de judecată obligă partea în culpă la încheierea

A. Ionașcu și colab., *Contribuția practicii judecătorești la dezvoltarea principiilor dreptului civil român*: M. Mureșan, *Principiul forței obligatorii a contractelor*, Ed. Academiei, București, 1973, p. 102-108.

<sup>10</sup> Decret privitor la reglementarea autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor, precum și cele referitoare la înstrăinările și împărțelile terenurilor cu și fără construcții.

<sup>11</sup> Trib. Jud. Constanța, *dec. civ. nr. 7/8.01.1992* pronunțată în majoritate, D. Chirică, *op. cit.*, p. 28

contractului (de ex. prezentarea la notariat în vederea încheierii contractului), sub sancțiunea plății de daune cominatorii.

Dacă însă partea care nu este în culpă dorește *perfectarea* contractului, în doctrină și practică s-au vehiculat o serie de soluții.

a. Astfel s-a considerat că, în caz de refuz al uneia din părți de a încheia contractul în forma autentică cerută de lege, cealaltă parte poate solicita instanței să constate că între părți a intervenit o vânzare (și deci un transfer al dreptului real), hotărrea judecătorească urmnd să țină loc de act autentic de înstrăinare. În practica judecătorească s-a apreciat ca admisibilă o asemenea *acțiune în constatare* întemeiată pe art. 111 C. proc. civ., în condițiile în care actul încheiat de părți îndeplinește toate condițiile de valabilitate ale convențiilor și părțile au executat prestațiile specifice contractului de vânzare-cumpărare (predarea bunului și plata prețului). Prin executarea prestațiilor specifice vânzării, părțile "au depășit prin propria voință consecințele firești ale unui antecontract", crend între ele raporturi juridice specifice vânzării<sup>12</sup>. În doctrină, această soluție a fost pe bună dreptate criticată, precizndu-se că acțiunea în constatare are numai menirea de a constata existența sau inexistența unui drept și aceasta numai dacă o acțiune în realizare este imposibil de exercitat, astfel că nu poate transforma o obligație de a face într-o obligație de a da, dacă printr-un veritabil antecontract părțile s-au obligat să încheie contractul în viitor<sup>13</sup>. Instanța de judecată nu poate constata o transmisiune a unui drept, de vreme ce această transmisiune nu a avut loc între părți. Admiterea unei astfel de acțiuni presupune posibilitatea instanței de judecată de a acoperi nulitatea absolută a unui contract de vânzare-cumpărare a unui teren încheiat printr-un act sub semnătură privată și de a constata astfel că între părți a avut loc un transfer al proprietății în temeiul acestui contract, posibilitate pe care însă legea nu o permite.

b. Împărtășim opinia adoptată de majoritatea doctrinei și a practicii judiciare potrivit căreia suplinirea consimțământului părții care refuză încheierea vânzării se poate face de către instanța de judecată pe calea unei *acțiuni în realizare* pentru pronunțarea unei *hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare*<sup>14</sup>. O asemenea acțiune își găsește temei juridic în dispozițiile art. 1073 și 1077 C. civ. care permit executarea în natură a obligației de a face și repararea în natură a prejudiciului cauzat. Fiind o acțiune în realizare prin care se urmărește executarea silită a unei obligații de a face, acțiunea în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare este o acțiune *prescriptibilă* în termenul *general* de prescripție de trei ani. Aceste termen începe să curgă de la data împlinirii termenului în care trebuia încheiat contractul (în acest moment se naște dreptul la acțiune).

Pentru ca o asemenea acțiune să fie admisibilă, se cer îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) *antecontractul de vânzare-cumpărare să fie valabil încheiat*. Fiind un contract, trebuie să îndeplinească condițiile generale de validitate ale contractului prevăzute de art. 948-969 C. civ.: un consimțământ valabil exprimat, capacitatea, un obiect determinat, licit și posibil, o cauză licită și morală; b) *dovada antecontractului* se face

<sup>12</sup> Curtea de Apel Craiova, s.civ., dec.civ.nr.3666/1997; coordonator I. Dogaru, op. cit., p. 44

<sup>13</sup> D. Chirică, op. cit., p. 29

<sup>14</sup> D. Chirică, op. cit., p. 30; Fr. Deak, op. cit., p. 26; C. Toader, op. cit., p. 12; CSJ, s. civ., dec. nr. 2614/1991 în Dreptul nr. 8/1992, p. 80; dec. nr. 879/1993; dec. nr. 1533/1993; dec. nr. 879/ 15 aprilie 1993.

potrivit regulilor generale în materia probelor (art. 1191 C. civ. și urm.); c) *refuzul uneia din părți* de a încheia contractul de vânzare-cumpărare; d) *partea care introduce acțiunea și-a executat propriile obligații rezultate din antecontract*. Fiind un contract sinalagmatic, în cazul în care partea care solicită executarea obligațiilor contractuale de către cealaltă parte, nu și-a executat propriile sale obligații, riscă să-i fie opusă excepția de neexecutare a contractului. Astfel cum a arătat practica judiciară, refuzul promitentului-vânzător de a primi prețul nu reprezintă o neexecutare a obligației promitentului-cumpărător de plată a prețului, acțiunea fiind admisibilă dacă prețul este plătit în timpul procesului<sup>15</sup>. Nu aceeași va fi soluția dacă promitentul-cumpărător nu a plătit prețul la termenele de plată stabilite prin antecontract din culpa sa, iar aceste termene erau esențiale pentru promitentul-vânzător sau dacă părțile au prevăzut că neplata prețului la termenul stabilit conduce la rezoluțiunea de drept a contractului, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu expres de ultim grad)<sup>16</sup>. În aceste cazuri, dacă neplata prețului se datorează culpei promitentului-cumpărător, promitentul vânzător poate solicita rezoluțiunea antecontractului cu daune-interese; e) *promitentul-vânzător să fie proprietarul bunului vândut*. Numai în aceste condiții, instanța poate pronunța o hotărre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, în caz contrar, acțiunea fiind inadmisibilă; f) *ambele părți să aibă capacitatea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, capacitate apreciată în raport de data pronunțării hotărrii judecătorești*. Deși regula este capacitatea, în materia vânzării există anumite incapacități expres prevăzute de lege care împiedică încheierea valabilă a vânzării și deci și pronunțarea unei hotărri judecătorești care să țină loc unui contract de vânzare.

Dacă sunt îndeplinite aceste condiții, acțiunea care urmărește transformarea obligației de a face într-o obligație de a da specifică vânzării, prin suplینirea consimțământului părții care a refuzat încheierea actului devine admisibilă. Drept urmare, hotărrea care va ține loc contractului de vânzare-cumpărare are un efect *constitutiv de drepturi*, astfel că *transferul* dreptului de la vânzător la cumpărător va opera la data *rămănerii definitive* a acestei hotărri judecătorești. Dacă părțile au prevăzut în antecontract o "clauză de dezicere" (de răzgndire) în favoarea uneia sau a ambelor părți, acordul de voință al părților poate fi revocat unilateral și instanța nu mai poate pronunța o hotărre care să țină loc de contract<sup>17</sup>. Întrucât are ca obiect executarea silită atipică a unei obligații de a face, această acțiune este precipitabilă în termenul general de prescripție de 3 ani, termen care începe să curgă, credem noi, de la data la care trebuia perfectat contractul de vânzare-cumpărare. Dacă promitentul-cumpărător *se află în posesia bunului*, ca urmare a executării obligațiilor prevăzute în antecontract (obligații care anticipează încheierea vânzării, privind plata prețului și predarea bunului), termenul de prescripție este *întrerupt* prin faptul posesiei bunului, promitentul-cumpărător neputnd fi acuzat de pasivitate sau neglijență în apărarea dreptului său. Posesia nestingherită a bunului de către promitentul-cumpărător implică o recunoaștere tacită a dreptului său din partea promitentului-vânzător care, acționat în justiție pentru perfectarea vânzării ale cărei efecte s-au produs de mult în fapt, nu poate invoca excepția prescripției dreptului la acțiune a promitentului-cumpărător.

<sup>15</sup> C. Apel Bacău, dec. civ. nr. 160/26.02.2004 în *Culegere de practică judiciară, semestrul I 2004*, Ed. Lumina Lex, Buc. 2005, p. 39-40

<sup>16</sup> Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1944/1974 în *Culegere de decizii* ale Trib. Suprem pe anul 1974, p. 94-97

<sup>17</sup> Fr. Deak, *op. cit.*, p. 27

**6. Promitentul -vânzător a înstrăinat bunul unei alte persoane.** Dacă promitentul-vnzător nu își respectă obligația asumată prin antecontract și vinde bunul unei alte persoane, contractul încheiat cu terțul dobnditor este valabil, deoarece prin antecontract promitentul-vnzător nu a transmis proprietatea bunului său, el continuând să rămână proprietar. Promitentul-cumpărător nu este dect titular al unui drept de creanță, astfel că are dreptul numai *la daune-interese* în măsura prejudiciului care i-a fost cauzat, neputnd solicita nici predarea bunului (deoarece prin antecontract nu a dobndit proprietatea), nici anularea contractului de vnzare față de care el este terț, nici obligarea promitentului-vnzător la încheierea contractului deoarece acesta nu mai este proprietar. Dacă însă contractul de vnzare-cumpărare s-a încheiat în dauna sa și promitentul-cumpărător dovedește existența fraudei și complicitatea la fraudă a terțului dobnditor, el poate solicita instanței judecătorești constatarea nulității absolute a contractului de vnzare cu consecința desființării vnzării și reintrării bunului în patrimoniul promitentului-vnzător.