

Evoluția vânzării lucrului altuia în noul Cod civil

L'évolution de la vente de la chose d'autrui dans le nouveau Code civil

The evolution of the sale of res aliena in the new Civil code

Autor: Duțu Luciana-Maria, student anul III, seria I, grupa 304, Facultatea de Drept, Universitatea București

Rezumat

Lucrarea de față încearcă să sintetizeze evoluția legislativă a unei instituții de drept civil controversate, vânzarea lucrului altuia. Spre deosebire de vechea reglementare, care susținea teza nevalabilității unei astfel de operațiuni juridice ce decurge din caracterul translativ de proprietate al contractului de vânzare, noul Cod civil prevede faptul că operațiunea juridică este una valabilă, supusă rezoluțiunii în caz de neexecutare a obligației de a transfera proprietatea de către vânzător. Odată cu stipularea expresă a obligației de a da în sarcina vânzătorului, trebuie subliniat ca problema vânzării lucrului altuia se mută de pe tărâmul încheierii valabile a contractului pe tărâmul executării acestuia, sancțiunea fiind una specifică.

Cuvinte - cheie: vânzarea lucrului altuia, rezoluțiune, nulitate relativă

Résumé

Le présent ouvrage essaie de synthétiser l'évolution législative d'une institution controversée de droit civil, la vente de la chose d'autrui. Par rapport à l'ancienne réglementation, qui soutenait la thèse de la nullité d'une telle opération juridique découlant du caractère translatif de propriété du contrat de vente, le nouveau Code civil prévoit la viabilité de la vente conclue avec un non domino. Cette opération juridique est soumise à la résolution en cas d'inexécution de l'obligation de donner par le vendeur. Avec la stipulation expresse de l'obligation de donner a la charge du vendeur, il faut souligner que le problème ne se pose plus aux termes de la conclusion valable du contrat, mais aux termes de l'exécution, la sanction étant spécifique.

Mots- clé: la vente de la chose d'autrui, résolution, nullité relative

Abstract

The present paper tries to summarize the legislative evolution of a controversial Civil Law institution, the sale of res aliena. Unlike the old Civil Code, who denounced the nullity of such a legal operation deriving from the transitive nature of ownership of the sale contract, the new Civil code provides the validity of the sale of res aliena. This legal operation is subject to the cancellation of the sale, in case of failure in performing the obligation to assign the ownership by the seller. Recently, with expressly stipulated obligation to assign ownership for the seller, it must be pointed out that the main issue concerns the valid conclusion of the contract, not its execution, the penalty being a specific one.

Key words: sale of res aliena, cancellation, relative nullity

Introducere

Pornind de la contradicția drept-morală, vânzarea lucrului altuia este o instituție de drept civil care a dat naștere unor aprinse dezbateri legislative și doctrinare. Considerată nulă în lumina vechii reglementări, aceasta este tratată mult mai suplu din acest punct de vedere în prezent, fiind acceptată expres valabilitatea unei astfel de operațiuni juridice. Fiind o aplicație a adagiului *nemo dat quod non habet*, calitatea de proprietar este considerată o condiție esențială a contractului de vânzare, ca cerință necesară în cazul actelor juridice constitutive sau translativ de drepturi¹. Astfel, nimic nu pare mai evident și de bun-simț decât faptul că nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși.² Cele mai întâlnite situații au în vedere operațiuni frauduloase (vânzări succesive ale aceluiași bun), vânzarea lucrului altuia fără rea-credință, în speranța că îl va dobândi ulterior sau pierderea retroactivă a dreptului³.

În ceea ce privește sfera de reglementare, după cum vom vedea, problema vânzării lucrului altuia decurge din caracterul translativ de proprietate al contractului de vânzare și aceasta se pune doar în ipoteza vânzării bunurilor individual determinate care aparțin altuia. În cazul bunurilor de gen, precum și în cazul bunurilor viitoare, nu putem vorbi despre vânzarea lucrului altuia, deoarece transferul proprietății operează la o dată ulterioară, fie în momentul individualizării acestor bunuri prin cântărire, măsurare etc., fie în momentul realizării lor⁴.

Vânzarea lucrului altuia decurge din caracterul translativ de proprietate al contractului de vânzare. În dreptul roman acest contract era unul consensual numit *netranslativ* de proprietate, izvor de obligații pentru părți, pentru încheierea contractului fiind necesar un act juridic solemn, tradițiunea (remiterea materială a bunului)⁵. În Codul Cuza, precum și în legislațiile moderne, este stipulat caracterul translativ de proprietate al contractului, vânzarea fiind considerată valabil încheiată prin simplu acord de voințe al părților, iar transferul proprietății producându-se automat. Art. 1295 alin. (1) Cod Cuza prevede că „proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților”. De aceea, o vânzarea care are ca obiect bunul altuia nu poate fi descalficată și considerată prin conversiune ca fiind o promisiune sinalagmatică de vânzare, conversiunea fiind posibilă doar în limitele voinței reale a părților⁶.

Pentru a sancționa această încălcare abuzivă a dreptului de proprietate, mai multe soluții au fost vehiculate. Într-o primă ipoteză, vânzarea lucrului altuia este considerată nulă absolut, pentru cauză ilicită și pentru fraudă. Apoi, a fost susținută o soluție intermediară, precum nulitatea relativă a contractului, considerându-se că instituția în sine protejează un interes particular, dreptul adevăratului proprietar. În fine, cea de-a treia ipoteză, preferată de legiuitorul român în noua reglementare, este cea a valabilității vânzării lucrului altuia, cu posibilitatea lăsată cumpărătorului de a cere rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea obligației de a da, de a transfera proprietatea asupra lucrului vândut.

În vechea reglementare, vânzarea lucrului altuia atrăgea nulitatea contractului pentru neîndeplinirea cerinței de validitate a obiectului; potrivit noii reglementări, art. 1683 Cod civil această operațiune juridică este valabilă, ceea ce subliniază caracterul evolutiv al acestei instituții.⁷

În legislația franceză, vânzarea lucrului altuia este interzisă cu titlu general. În termenii articolului 1599 Cod civil, prohibiția este fondată pe necesitatea asocierii formării contractului de vânzare cu transferul imediat al proprietății. Vânzarea având, în principiu ca efect imediat și

¹ G.Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele.*, editura Hamangiu 2008, pag. 237

² Fr. Deak, *Contracte speciale*, vol. I, p.56

³ G. Boroi, L. Stănciulescu, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, p. 355

⁴ G.Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele.*, editura Hamangiu 2008, pag. 237

⁵ D.Chirică, *Vânzarea și schimbul*, editura C.H. Beck, 2008, pag. 25

⁶ D.Chirică, *promisiunea sinalagmatică de Vânzare-cumpărare ca formă autonomă de contract*, în SSUB nr.2/2000, p.11

⁷ D.Chirică, *Vânzarea și schimbul*, editura C.H.Beck, 2008, pag. 25

automat transferul proprietății, ea nu poate fi concepută decât în ipoteza în care vânzătorul este proprietarul lucrului înstrăinat. După mai multe dispute doctrinare și jurisprudențiale, teza nulității relative a fost adoptată de practica franceză.⁸ Dacă nu era tulburat, cumpărătorul nu putea invoca nulitatea vânzării. În dreptul modern francez, cumpărătorul are la dispoziție două mijloace de protecție: acțiunea în garanția contra evicțiunii, care presupune o evicțiune efectivă și acțiunea întemeiată pe articolul 1599, susceptibilă de a fi introdusă pentru simplul risc de evicțiune.

O problemă aparte se pune în situația bunurilor aflate în coproprietate, în ipoteza în care unul dintre coproprietari înstrăinează întregul bun fără acordul celorlalți coproprietari. Soluția adoptată de legiuitor în vechea reglementare se va menține și în noul Cod Civil, astfel încât vânzarea este considerată una valabilă, sub condiția ca bunul să fie atribuit la partaj coproprietarului care l-a înstrăinat.

Nulitatea absolută, o soluție extremă

Pentru a fi în prezența acestei figuri juridice, vânzătorul trebuie să fie lipsit în totalitate dreptul său asupra lucrului, iar transferul dreptului de proprietate să opereze imediat.

În acest sens, vânzarea unui bun aparținând unui terț este fondată pe un viciu obiectiv, care nu consistă în eroarea comisă de una din părți (viciu subiectiv): nulitatea intervine chiar dacă cumpărătorul cunoaște lipsa calității de proprietar a vânzătorului. Totuși trebuie remarcat că soluția ar fi una extremă, căci interesul protejat în speță nu este nici unul general, nici de ordine publică. În acest sens, nulitatea trebuie să aibă un caracter de protecție, astfel încât doar cumpărătorul să fie în măsură să o invoce.⁹

Nulitatea absolută, vehiculată ca soluție, are la bază ideea de lipsă a cauzei obligației cumpărătorului, care izvorăște la rândul său din lipsa obiectului prestației vânzătorului, ceea ce ar duce la admiterea faptului că vânzătorul și adevăratul proprietar ar avea dreptul să introducă și ei acțiunea pentru constatarea nulității, lucru inadmisibil în practica judiciară. Din alt punct de vedere, un act juridic lovit de nulitate absolută nu ar mai putea fi confirmat, ceea ce ar indice un caracter de rigiditate reglementării.

Pentru a ne afla în prezența vânzării lucrului altuia, trebuie să demonstrăm că cel care a dispus de bunul respectiv nu a avea calitatea de proprietar în raport cu acesta, și în consecință, nici dreptul de dispoziție. Alteori, dreptul de dispoziție asupra bunului nu este condiționat de calitatea de proprietar a înstrăinătorului: este cazul mandatarului. În orice caz, ceea ce atrage atenția este momentul la care trebuie apreciată existența calității de proprietar asupra lucrului vândut.

Momentul la care se apreciază lipsa calității de proprietar al lucrului vândut

Nulitatea vânzării lucrului altuia nu poate fi pronunțată, în prealabil și cu titlu general, înaintea determinării momentului la care se apreciază lipsa calității de proprietar asupra lucrului vândut a celui care dispune de bun. În doctrina franceză, interdicția vânzării lucrului altuia este justificată în cazul transferului imediat al proprietății. Dacă acesta este amânat prin convenția părților, prohibiția, se apreciază, își va pierde oportunitatea, motiv pentru care se tinde limitarea domeniului de aplicare al nulității pe temeiul art. 1599 Cod Civil¹⁰. Atâta timp cât obligația de a transfera proprietatea nu a fost executată, cumpărătorul nu se poate pretinde proprietar. De aceea, este subliniată în jurisprudență cerința ca vânzătorul să nu fie proprietar la momentul transferului dreptului în patrimoniul cumpărătorului.

⁸ Cass. civ., 23 ianuarie 1823, H.Capitant, F. Terre, Y. Lequette, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, 11-e édition, t.2. Dalloz, Paris 2000, pag. 478 și urm.

⁹ J.-Cl., Code Civil, Art.1599, pag. 3

¹⁰ F. Collard Dutilleul, Ph.Delebeque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, Paris 2001. p.117-118

Într-o altă ipoteză, este posibil ca vânzătorul, proprietar în momentul transferului dreptului, să piardă ulterior această calitate, situație în care ne găsim în prezența vânzării lucrului altuia prin efectul retroactiv al desființării titlului proprietarului inițial. Jurisprudența franceză dă ca exemplu situația unui terț posesor care uzucupează dreptul de proprietate în detrimentul proprietarului originar care a înstrăinat lucrul.¹¹

Dacă transferul dreptului de proprietate operează imediat, sancțiunea diferă, în funcție de buna-credință a părților. Dacă cel puțin cumpărătorul este în eroare la momentul încheierii contractului, vânzarea este anulabilă pentru eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului, care s-a comportat ca un proprietar aparent.¹² Vânzătorul nu va putea cere anularea contractului nici în ipoteza în care este de bună-credință, deoarece eroarea nu produce nulitate când cade asupra persoanei cu care s-a contractat, conform art. 954 Cod Cuza.¹³

În ipoteza în care transferul dreptului de proprietate operează la o data ulterioară față de încheierea contractului, nu putem trage concluzia că vânzătorul nu-și va executa obligația de a da. Acesta poate deveni ulterior proprietarul lucrului vândut. În sens invers, dacă vânzătorul, proprietar al lucrului în momentul încheierii contractului, este în pericol de a pierde acest drept ulterior, vânzarea nu va fi considerată nulă. În această categorie se înscriu diverse figuri de vânzare precum:

a) vânzarea sub condiție suspensivă(în situația în care cumpărătorul cunoaște natura dreptului transmis de către vânzător, acesta nu va putea cere anularea contractului pe temeiul vânzării lucrului altuia, vânzarea fiind perfect valabilă, afectată, ce-i drept, de o condiție suspensivă ; dacă vânzătorul a disimulat această calitate, cumpărătorul va putea invoca dolul și va putea cere anularea contractului chiar înainte ca obligația de a transfera dreptul de proprietate să se nască¹⁴.);

b) în cazul vânzării unui lucru asupra căruia înstrăinătorul are un drept de proprietate sub condiție rezolutorie, contractul este unul valabil dacă cumpărătorul l-a încheiat în cunoștință de cauză. Acesta va putea cere anularea contractului în situația în care nu a cunoscut existența condiției rezolutorii, iar aceasta s-a împlinit, aflându-ne retroactiv în prezența vânzării lucrului altuiaș

c) Vânzarea cu termen nu este nici ea supusă regimului vânzării lucrului altuia, în măsura în care transferul proprietății a operat în patrimoniul înstrăinătorului până la împlinirea termenului. Doar la acea dată poate fi apreciată natura vânzării, iar cumpărătorul ar putea cere anularea acesteia pe temeiul vânzării lucrului altuia. Dacă însă termenul nu poartă asupra obligației de a transfera proprietatea, ci asupra obligației de a plăti prețul, acesta nu poate conduce la înlăturarea aplicării dispozițiilor din materia vânzării lucrului altuia, deoarece transferul proprietății operează imediat.¹⁵

d) Vânzarea lucrurilor de gen are și ea un regim distinct, întrucât transferul proprietății se apreciază la momentul individualizării acestora. Nu contează dacă vânzătorul este sau nu proprietarul acestora, neindividualizate, la momentul încheierii contractului. Totuși, dacă transferul de proprietate întârzie să fie efectuat de vânzător, se admite posibilitatea invocării vânzării lucrului altuia de către cumpărător¹⁶;

e) Promisiunea faptei altuia se poate asemăna cu vânzarea lucrului unui terț, aceasta este însă permisă de legislația noastră și dă naștere unei obligații de a face în sarcina așa-zisului vânzător, aceea de a-l determina pe proprietarul real să transmită dreptul de proprietate în

¹¹ Cass. 3e civ., 10 juill. 1996

¹² R.Stanilevici, I.Macovei, Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare, în R.R.D., nr.2/1975, pag. 33

¹³ Fr. Deak, op.cit., pag. 73

¹⁴ P.Bonassies, Le dol dans la conclusion des contrats: these Lille, 1955

¹⁵ Cass. civ., 31 oct. 1928

¹⁶ D.Chirică, op.cit., pag. 64

patrimoniul cumpărătorului. La toate acestea se adaugă condiția esențială că partea contractantă să fi știut că nu contractează cu proprietarul veritabil;

f) Vânzarea unui bun aflat în coproprietate de către unul din coproprietari, fără acordul celorlalți este guvernată de o regulă distinctă, conform căreia aceasta nu este nulă, ci rămâne valabilă până la efectuarea partajului care are efect declarativ. În funcție de cui îi este atribuit bunul, actul juridic va fi consolidat, în ipoteza în care îi revine celui care l-a înstrăinat, sau va fi desființat retroactiv.

În cazul unui mandat, nu devin aplicabile dispozițiile din materia vânzării lucrului altuia, deoarece vânzarea este considerată a fi făcută de către adevăratul proprietar. Și mandatul aparent poate fi reținut în această situație, presupunând credința legitimă a dobânditorului că a contractat cu adevăratul proprietar. Nu ne aflăm în prezența vânzării lucrului altuia nici în ipoteza în care mandantul vinde el singur bunul, după ce dăduse mandat, chiar și irevocabil, unei alte persoane în acest sens. Se consideră că până la vânzarea de către mandatar, bunul se află în continuare în patrimoniul mandantului. În situația unei gestiuni de afaceri, validitatea vânzării este subordonată condiției de utilitate a acesteia și de ratificare din partea adevăratului proprietar.

Efectele interdicției

Deși au existat dispute în ceea ce privește natura nulității instituite de Codul Cuza, trebuie observat că sancțiunea are ca scop protecția unui interes particular. Astfel se merge pe ideea protecției cumpărătorului, care poate invoca nulitatea contractului încheiat cu un non domino. Aceasta poate fi pronunțată de către judecător în cazul în care vânzarea nu este ulterior confirmată de către adevăratul proprietar, cu consecința repunerii părților în situația anterioară: cumpărătorul are dreptul la restituirea prețului plătit și a cheltuielilor accesorii vânzării, dacă a fost de bună - credință. În doctrina franceză este admisă ipoteza bunei-credințe și când aceasta rezultă din propria faptă de neatenție.¹⁷ În ceea ce privește cumpărătorul de rea-credință, aceasta nu are dreptul la daune-interese sau la rambursarea cheltuielilor accesorii încheierii contractului.

Chiar și în noua reglementare, sunt de părere unii autori, dacă vânzarea a fost încheiată de ambele părți în cunoștință de cauză, nu mai suntem în prezența erorii, ci se consideră că aceasta are o cauză ilicită, sancțiunea neputând fi decât nulitatea absolută, conform art. 1236 alin.(2) și art. 1238 alin. (2) Cod Civil. Acest lucru ar conduce la concluzia că regimul nulității absolute conferă capacitate procesuală activă și adevăratului proprietar, care poate invoca nulitate contractului încheiat.¹⁸

Atâta timp cât vânzarea lucrului altuia nu este anulată, sau cel puțin atacată, aceasta continuă să își producă efectele, mai puțin în ceea ce privește transferul dreptului de proprietate, ceea ce înseamnă că aceasta nu este în totalitate lipsită de efecte.¹⁹ Aceasta operează un transfer virtual de proprietate, nu în temeiul direct al vânzării, ci în temeiul altor moduri de dobândire a proprietății, sau acte juridice posterioare vânzării. Este de observat faptul că un cumpărător va putea invoca uzucapiunea după trecerea duratei corespunzătoare de timp, dobândind astfel dreptul de proprietate, chiar dacă inițiat contractul încheiat cu un non domino nu era unul valabil.

Pentru ca vânzarea să devină inatacabilă, era necesar ca aceasta să fie perfectată înainte ca cumpărătorul să ceară nulitatea, pe cale de acțiune sau pe cale de excepție. Altfel spus, acțiunea în declararea nulității nu trebuie introdusă înainte de consolidarea vânzării. Dacă vânzătorul a devenit între timp proprietarul lucrului vândut, nici măcar cumpărătorul nu va mai putea cere anularea contractului. Obligația de garanție contra evicțiunii va încumba în continuare vânzătorului

¹⁷ C. Aubry et C. Rau, Droit civil francais, t.V.: Vente et louage, par P.Esmein, 6e ed. 1952, S 351

¹⁸ G.Boroi, L.Stănciulescu, op. cit., pag 356

¹⁹ P.Raynaud, Cours 1968-69, 3 e annee Les cours du droit, p 656 s.

chiar dacă cumpărătorul nu a cerut anularea, sau înainte de a o cere, este evins de adevăratul proprietar.²⁰

Dacă avem de-a face cu o vânzare a unui bun din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, aceasta va fi întotdeauna lovită de nulitate absolute, conform dispozițiilor constituționale (art. 136).²¹

Vânzarea poate fi consolidată prin fapta vânzătorului, prin cea a cumpărătorului sau prin cea a adevăratului proprietar. În acest sens, vânzătorul poate dobândi lucrul înaintea introducerii acțiunii în anulare, orice risc de evicțiune dispăre, iar operațiunea juridică este validată. Bunul poate intra în totalitate în patrimoniul cumpărătorului și prin efectul partajului. Cumpărătorul, la rândul său poate să-și consolideze dreptul prin intermediul prescripției achizitive. În cazul în care adevăratul proprietar ratifică vânzarea, cumpărătorul nu mai poate introduce acțiunea în anularea actului juridic. Totuși dacă ratificarea este de natură să producă la rândul său un nou risc de evicțiune, cumpărătorul nu este ținut să o respecte (în cazul ratificării făcute de soția adevăratului proprietar).

Pe de altă parte, ratificarea trebuie să fie certă și să rezulte expres din comportamentul adevăratului proprietar; oferta de ratificare din partea acestuia nu valorează ratificare dacă este însoțită de o creștere a prețului, atât timp cât nu este acceptată de cumpărător. Vânzarea este consolidată și prin efectul succesiunii, când vânzătorul este autorul adevăratului proprietar, iar operațiunea juridică este validată în momentul acceptării succesiunii.

Când lucrul vândut este un bun mobil corporal individualizat, cumpărătorul de bună-credință poate invoca art. 1909 Cod Cuza pentru dobândirea proprietății (en fait de meubles, la possession vaut titre). În fața cumpărătorului de bună-credință, acțiunea în revendicare a adevăratului proprietar îi pierde eficacitatea; totuși, acesta are dreptul la o acțiune în repararea prejudiciului suferit împotriva vânzătorului, însă nu poate revendica prețul plătit în contract, față de care este tert.

În ipoteza proprietarului aparent, cumpărătorul se poate apăra cu succes în cazul unei acțiuni în revendicare, demonstrând că vânzătorul prezenta toate caracteristicile unui proprietar (ne aflăm în prezența unei erori comune și legitime). Existența unei erori comune și invincibile este cerută atât în persoana cumpărătorului cât și în persoana subdobânditorului. Astfel, pentru a se prevala de aparență, subdobânditorul va trebui să dovedească la rândul său prudența și vigilența.

Pentru ca nulitatea să fie pronunțată de instanță, este necesar ca cumpărătorul să introducă acțiunea în termenul de prescripție. Acțiunea este rezervată cumpărătorului, vizând protecția drepturilor acestuia; aceasta nu poate fi introdusă de către vânzător nici măcar în ipoteza în care a fost de bună-credință. A fortiori, terții nu au dreptul de a introduce o acțiune în anularea vânzării lucrului altuia: creditorii vânzătorului nu pot avea nici ei mai multe drepturi decât debitorul lor, coindivizarii vânzătorului nu au, de asemenea, dreptul de a intenta o astfel de acțiune.

Nulitatea poate fi invocată atât pe cale de acțiune, împotriva vânzătorului pentru a cere rambursarea prețului plătit în schimbul restituirii bunului (nu este necesară o tulburare de posesie), cât și pe cale de excepție, ca apărare împotriva pretențiilor vânzătorului de plată a prețului și preluare a bunului.

Protecția adevăratului proprietar

Adevăratul proprietar nu poate nici el să invoce nulitatea vânzării. Acesta are la îndemână acțiunea în revendicare, exercitată împotriva cumpărătorului. Proba lipsei consimțământului la vânzare aparține adevăratului proprietar. Dacă vânzarea a fost confirmată,

²⁰ G. Boroș, L. Stănculescu, op.cit., pag. 356

²¹ Idem

adevăratul proprietar nu mai poate introduce acțiunea în revendicare; totuși, dacă această consolidare nu rezultă dintr-un fapt propriu, adevăratul proprietar are posibilitatea de a cere repararea prejudiciului suferit vânzătorului, care este distinct de prețul plătit. Acțiunea în revendicare se stinge dacă proprietarul devine moștenitorul vânzătorului și va trebui să îl garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii.

Exercitarea acțiunii în revendicare decurge direct din caracterul absolut al dreptului de proprietate și nu are drept condiție de admisibilitate anularea prealabilă a actului de vânzare încheiat de către un neproprietar.²²

Conform adagiului latinesc, *res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest*, adevăratului proprietar îi este inopozabil actul juridic încheiat între vânzătorul neproprietar și cumpărător. Într-o decizie de speță, Curtea Supremă de Justiție a subliniat că bunul care face obiectul unui astfel de act juridic rămâne în patrimoniul adevăratului proprietar, care va dispune liber de acesta.²³ Astfel, adevăratul proprietar nu poate fi obligat la vreo prestație în baza actului față de care este terț²⁴.

Buna sau rea credință a cumpărătorului nu produce efecte decât în ceea ce privește acordarea de daune-interese în vechea reglementare, admisibilitatea acțiunii nefiind condiționată în nici un fel.²⁵ Astfel, în mod greșit se face aplicarea principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipiens*, ceea ce poate conduce de multe ori la dificultatea adevăratului proprietar de a răsturna prezumția bunei – credințe de care beneficiază cumpărătorul. Doar dacă se poate proba reaua-credință a acestuia, vânzarea este nulă pentru fraudă în dauna intereselor proprietarului de drept.²⁶ Soluția care se impune este aceea de a avea ca punct de plecare dreptul real cu atributele sale, nu actul juridic cu caracter obligațional prin care a fost nesocotit acest drept. În acțiunea în revendicare va avea câștig de cauză, fără îndoială, cel care are titlul cel mai bine caracterizat, adevăratul proprietar.²⁷

Acțiunea în revendicare poate fi paralizată de buna-credință a cumpărătorului în cazuri expres prevăzute de lege, cum ar fi situația bunurilor mobile corporale, uzucapiunea de scurtă durată, principiul *error communis facis ius*, acțiunea în rectificare pentru care s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani, în situația imobilelor supuse regimului de publicitate a Cărții Funciare.

Cumpărătorul poate paraliza acțiunea în revendicare a adevăratului proprietar dacă invocă fie prescripția achizitivă, fie dobândește proprietatea ulterior vânzării, fie adevăratul proprietar, devenit moștenitorul vânzătorului este ținut de obligația de garanție împotriva evicțiunii, fie adevăratul proprietar ratifică vânzarea²⁸.

Nulitatea relativă, o soluție intermediară

Vânzarea lucrului altuia prevede o sancțiune care are drept scop protecția unui interes particular, prin urmare, o soluție intermediară este de preferat în beneficiul acestuia. Vânzătorul nu poate cere anularea vânzării nici formulând acțiune, nici pe cale de excepție. Obligația de garanție contra evicțiunii îi interzice să se prevaleze de acțiunea în anulare pe cale de acțiune, pe cale de excepție, sau pe cale oblică, prin creditorii săi²⁹. Prin urmare, singurul îndrituit să introducă acțiunea

²² Cass. 3-e civ., 22 mai 1997

²³ C.S.J, secția civilă, decizia nr. 132/1994

²⁴ D. Chirică, op.cit., pag. 69

²⁵ D.Chirică, op.cit., pag. 69

²⁶ ICCJ, secția civilă, decizia nr. 622/2004

²⁷ D.Chirică, op. cit, pag 72

²⁸ Fr. Deak, op.cit, pag. 74

²⁹ D.Chirică, op. cit, pag 68

este cumpărătorul, al cărui interes este protejat, dar și succesorii acestuia.³⁰ Lipsa dreptului vânzătorului echivalează, în opinia unor autori³¹, cu ipoteza pieirii în întregime a lucrului la data încheierii contractului, ceea ce ar conduce la o soluție asemănătoare, vânzarea fiind nulă. Ideea lipsei cauzei prestației cumpărătorului și a lipsei obiectului a fost înlocuită cu cea a protejării unui interes particular. Absența cauzei prestației nu poate avea decât o victimă, care este în drept să invoce nulitatea.³² Avantajul admisibilității acțiunii în anulare este că, spre deosebire de garanția vânzătorului pentru evicțiune, cum am mai arătat, aceasta poate fi cerută de cumpărător și în absența unei tulburări specifice, când riscul este doar unul potențial.³³

Evoluția instituției în noua reglementare

În viziunea redactorilor noului Cod civil, vânzătorul nu trebuie să aibă calitatea de proprietar la momentul încheierii contractului, această cerință va trebui îndeplinită la momentul transferului dreptului, care poate diferi în timp, fie prin voința părților, fie prin dispoziție legală expresă. Este motivul pentru care nulitatea nu putea sancționa vânzarea bunurilor de gen sau a celor viitoare.³⁴

Noua reglementare aduce o oarecare atenuare principiului consensualismului, astfel încât, potrivit art. 1650 alin(1), vânzătorul transmite sau se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea asupra unui bun, în schimbul prețului plătit de acesta. Obligația de transmitere a proprietății poate fi și una viitoare.

Astfel, când transferul va fi amânat la un moment ulterior, dacă vânzătorul nu a devenit proprietarul lucrului, contractul este sancționat cu rezoluțiunea pentru neexecutarea obligației de a dobândi lucrul, această direcție înscriindu-se în direcția doctrinei europene.³⁵ În concepția doctrinarilor francezi, pentru a exista vânzarea lucrului altuia, cumpărătorul trebuie expus riscului evicțiunii realizate de veritabilul proprietar care exercită revendicare; vânzarea nu poate fi anulată în cazul în care vânzătorul este moștenitor aparent, iar valabilitatea sa depinde de buna-credință a cumpărătorului și de eroarea comună și invincibilă.³⁶

Contrar doctrinei anterioare, Noul cod civil promovează ideea valabilității acestei operațiuni juridice în art. 1683. Cum rezultă din noua reglementare, la încheierea contractului, vânzătorul își asumă obligația de a da, de a transmite proprietatea, având ca sarcină să o dobândească de la adevăratul proprietar la rândul său, nu printr-o operațiune juridică distinctă, ci prin același contract.³⁷

Executarea obligației de a da se poate realiza în două modalități: fie prin procurarea proprietății de la adevăratul proprietar, fie prin ratificarea operațiunii juridice de către adevăratul proprietar. La acestea se poate adăuga orice altă modalitate de dobândire a dreptului de proprietate, care poate fi chiar neexercitarea acțiunii în revendicare și implicit consolidarea dreptului.

Cerința vânzătorului proprietar a suferit o atenuare condițională în cazul amânării transferului dreptului, când actul juridic poate fi încheiat de un vânzător neproprietar.³⁸

Art. 1683 alin.(3) prevede că transmiterea proprietății se realizează de drept în patrimoniul cumpărătorului, în temeiul contractului de vânzare încheiat de acesta cu un

³⁰ Fr.Deak, op.cit, pag. 73

³¹ D. Chirică, op.cit., pag.66

³² P.Esmain, Note, „Sirey” 1934

³³ D. Chirică, op.cit., pag.68

³⁴ G.Boroi, L.Stănciulescu, op. cit., pag 355

³⁵ Idem

³⁶ Ph. Malaurie, L. Aynes, Py. Gautier, Drept civil. Contracte speciale, Ed. Wolfers Kluver, București, 2007, pag. 124

³⁷ Noul Cod Civil, Note.Corelații.Explicații, pag.624

³⁸ G.Boroi, L.Stănciulescu, idem

neproprietar. Ca element de noutate, sancțiunea pentru neexecutarea obligației de a da este rezoluțiunea contractului, restituirea prețului și plata unor daune-interese. Prin noua reglementare, problema se mută de pe tărâmul încheierii valabile a contractului (căreia îi corespunde ca sancțiune nulitatea), pe tărâmul neexecutării obligației contractuale asumate de vânzător, care se aplică corespunzător înstrăinării totale a unui bun a unui bun aflat în coproprietate de către unul din coproprietari fără acordul celorlalți.³⁹ În această situație, cumpărătorul poate opta fie pentru menținerea contractului și reducerea prețului proporțional cu cota-parte dobândită, fie pentru rezoluțiunea contractului, în situația în care nu ar fi cumpărat bunul dacă ar fi cunoscut că nu-l va dobândi în întregime. În cea din urmă ipoteză, acesta este îndreptățit la plata unor daune-interese, care se vor acorda conform regulilor stipulate în materia garanței împotriva evicțiunii.

Este de remarcat că noul Cod civil pare să fi adoptat o soluție suplă în considerarea acestei instituții de drept. Pornind de la atenuarea principiului consensualismului și de la ideea ca obligația de a da ține la rândul său de executarea contractului, noua reglementare prevede validitatea unei operațiuni juridice încheiate cu nesocotirea dreptului de proprietate a unui terț, fără al prejudicia într-un fel pe acesta. Cum am arătat, actul îi este inopozabil, din contract născându-se doar obligația vânzătorului non domino de a transmite ulterior proprietatea.

Bibliografie:

³⁹ Idem.

1. G.Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele.*, editura Hamangiu 2008
- Fr. Deak, *Contracte speciale, vol. I*, editura Universul Juridic, București, 2006
2. G. Boroi, L. Stănciulescu, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Editura Hamangiu, București, 2012
3. D.Chirică, *Vânzarea și schimbul*, editura C.H. Beck, 2008
4. D.Chirică, *Promisiunea sinalagmatică de Vânzare-cumpărare ca formă autonomă de contract*, în SSUB nr.2/2000, p.11
5. Cass. civ., 23 ianuarie 1823, H.Capitant, F. Terre, Y. Lequette, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, 11-e édition, t.2. Dalloz, Paris 2000
6. J.-Cl., Code Civil, Art.1599
7. F. Collard Dutilleul, Ph.Delebeque, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, Paris 2001
8. R.Stanilevici, I.Macovei, *Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare*, în R.R.D., nr.2/1975
9. P.Bonassies, *Le dol dans la conclusion des contrats: these Lille*, 1955
10. C. Aubry et C. Rau, *Droit civil francais, t.V.: Vente*
11. C. Aubry et C. Rau, *Droit civil francais, t.V.: Vente et louage*, par P.Esmein, 6e ed. 1952
13. P.Raynaud, *Cours 1968-69, 3 e annee*, Les cours du droit
14. P.Esmain, Note, „Sirey” 1934
16. Ph. Malaurie, L. Aynes, Py. Gautier, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Wolfers Kluver, București, 2007
17. Noul Cod Civil, *Note.Corelații.Explicații*, Editura CH Beck, București 2011