

## **Prețul sincer – condiție esențială a vânzării**

The genuine price – essential prerequisite of the sale contract

Le prix franc – condition essentiel pour la vente

*Mihaela Gherghe, studentă în anul al III-lea, seria a II-a, grupa 307*

*Profesor coordonator: Prep. Univ. Drd. Bogdan Vișinoiu*

*Facultatea de Drept, Universitatea București*

### **Rezumat/Abstract/Résumé:**

Sub imperiul Codului civil de la 1864, se aprecia de către doctrină cu privire la contractul de vânzare al cărui preț era fictiv – stabilit fără intenția de a fi cerut, respectiv plătit – că este nul ca vânzare, însă poate fi valabil ca o donație deghizată, în măsura în care întrunește condițiile de fond cerute de lege pentru validitatea donației și dacă înstrăinătorul are intenția de a-l gratifica pe dobânditor. Acest studiu va încerca să demonstreze că, în ciuda schimbării concepției cu privire la cauză în noul Cod civil, soluția amintită este încă valabilă.

Under the rule of the Civil code of 1864, the doctrine assessed that, concerning the sale contract in which the price was fictitious – laid down without the actual intent of it being demanded and paid – although it was not valid as a sale contract, it could be considered valid as a donation, provided that the substantive prerequisites of that contract were met and that the vendor intends to gratify the acquirer. What this study aims to demonstrate is that, despite the change of outlook concerning the consideration of the contract in the new Civil code, the aforementioned solution can still be considered valid.

En vertu du Code civil de 1864, la doctrine appréciant que, en ce qui regarde le contrat de vente dans lequel le prix était fictif – établi sans avoir l'intention de lui demander ou payer - même s'il n'est pas valide comme une vente, il peut être valide comme donation déguisée, à condition que les conditions de fond sont remplies, et aussi à condition que le vendeur aie l'intention du gratifier l'acquéreur. Ce que cet étude essayera de prouver est que, en dépit des changements en ce qui concerne la cause du contrat dans le nouveau Code civil, la solution mentionné est encore valide.

**Cuvinte cheie:** vânzare, preț, donație, cauză, simulație.

**Key words:** sale, price, donation, cause, simulation.

**Mots-clés:** vente, prix, donation, cause, simulation.

## PREȚUL SINCER - CONDIȚIE DE VALIDITATE A VÂNZĂRII

După cum apreciază chiar autorii Noului Cod Civil, acesta dispune, nu explică.<sup>1</sup> În consecință, multe din „subtilitățile” Codului vor fi scoase la lumină în timp, de către practica instanțelor care vor aplica dispozițiile noii legi în activitatea lor și de către doctrina care va urmări modul în care interpretările propuse anterior datei de 1 octombrie 2011 au fost adoptate expres de Noul Cod Civil, nu au fost adoptate însă rămân compatibile cu viziunea acestuia, sau au devenit incompatibile.

Dacă în ceea ce privește categoria soluțiilor care au fost anterior propuse de către doctrină și care se află actualmente preluate expres în dispozițiile codului lucrurile sunt clare, nu același lucru se poate spune despre celelalte două categorii.

În cele ce urmează, vom analiza una dintre aceste situații. Mai exact, cazul contractului de vânzare în care este stipulat un preț care corespunde valorii de piață a bunului vândut, însă pe care părțile nu intenționează a-l plăti.

Sub imperiul Codului Civil de la 1864, se aprecia că această convenție poate fi valabilă drept donație, dacă a existat din partea înstrăinătorului *animus donandi*. Odată cu intrarea în vigoare a noii legi însă, unele din modificările aduse în materia teoriei actului juridic și în materia teoriei generale a obligațiilor ridică un semn de întrebare asupra validității unei donații deghizate sub forma unei vânzări cu preț fictiv.

Atât sub imperiul Codului Civil de la 1864 (*C. Civ. 1864, Vechiul Cod Civil*), cât și sub imperiul Noului Cod Civil (*N.C.C.*), se apreciază cu privire la contractul de vânzare (*-cumpărare*) că – fiind un contract sinalagmatic – dă naștere la două obligații reciproce. Astfel, obligația vânzătorului are drept obiect *lucrul vândut*, iar cea a cumpărătorului are ca obiect *prețul*.<sup>2</sup>

Pentru validitatea contractului, prețul trebuie să fie fixat în bani, determinat sau cel puțin determinabil, sincer și serios. În caz contrar, după cum a stabilit doctrina, contractul nu este valabil încheiat, cel puțin ca vânzare, lipsindu-i un element esențial asupra căruia trebuia să fie realizat acordul de voință al părților.<sup>3</sup>

Pentru ca prețul să fie **sincer**, este necesar ca părțile să-l fi stabilit în scopul ca acesta să fie cerut și plătit în realitate. În absența intenției reale ca prețul să fie plătit, acesta este caracterizat drept *simulat* sau *fictiv*.

Dacă prețul nu este sincer, însă, se impune o discuție cu privire la soarta actului juridic încheiat de către părți. Va fi el doar lovit de o cauză de nulitate sau este posibil ca, deși nul ca vânzare, acesta să fie valabil ca alt act juridic?

---

<sup>1</sup> <http://www.juridice.ro/170473/lucian-mihai-in-dialog-cu-andrei-savescu-despre-noul-cod-civil.html>, material accesat la data de 12.03.2013

<sup>2</sup> **Francisc DEAK**, *Tratat de drept civil. Contracte speciale, Vol. 1 – Vânzarea-cumpărarea. Schimbul*, Ediția a IV-a actualizată de Lucian Mihai și Romeo Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pag. 59

<sup>3</sup> **Francisc DEAK**, *op. cit.*, pag. 86-87

## 1. Soluția în Codul Civil de la 1864

Sub imperiul Vechiului Cod Civil se aprecia că, în cazul prețului fictiv, contractul este nul ca vânzare-cumpărare întrucât îi lipsește prețul, iar *sine pretio nulla est venditio*. Cu toate acestea, se admitea aproape unanim în doctrină și în practica judiciară că dacă părțile au urmărit, realmente, înstrăinarea bunului, **contractul poate fi valabil ca donație deghizată** dacă sunt întrunite condițiile de validitate a donației și dacă înstrăinătorul a fost animat de intenția de a-l gratifica pe dobânditor. Am avea de a face, prin urmare, cu o deghizare totală.<sup>4</sup>

În acord cu această opinie s-a exprimat și jurisprudența aferentă Codului Civil 1864<sup>5</sup>.

Reținem însă că sancțiunea specifică ce intervine în cazul simulației este inopozabilitatea față de terți a situației juridice create prin actul secret, iar nu nulitatea actului secret. În cazul vânzării cu preț fictiv, nulitatea vânzării va decurge din lipsa unui elemente esențial, prețul, care constituie însăși cauza contractului (sanționată, potrivit C. Civ. 1864, cu nulitatea absolută).

Nulitatea donației va fi însă apreciată în raport de condițiile de validitate ale acestui act, simulația care a operat nefiind, prin ea însăși, o cauză de nulitate. Putem reține nulitatea dacă simulația a avut o cauză ilicită.

## 2. Probleme generate de noua reglementare

Schimbările aduse de Noul Cod Civil în materia care face obiectul prezentei discuții privesc soluția care se impune în cazul în care se constată că prețul a fost unul fictiv. Mai poate fi reținută soluția expusă mai sus, anume posibila validitate a actului ca donație deghizată?

Articolul care generează controverse este art. 1665, care stabilește că vânzarea este anulabilă atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit. Opțiunea legiuitorului a avut, probabil, în vedere armonizarea sancțiunii din partea specială cu dispozițiile referitoare la cauză, interpretate prin prisma reglementării cu privire la regimul nulităților.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> **Constantin STĂTESCU, Cornelii BÎRSAN**, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ediția a IX-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008, pag. 77

<sup>5</sup> Astfel, Tribunalul Argeș a reținut prin decizia civilă nr. 152 din 5.02.2002 că *actul autentic încheiat sub forma contractului de vânzare-cumpărare este fictiv, în realitate acesta reprezintă o donație deghizată, cumpărătorul primind imobilul gratuit, întrucât nu s-a plătit nici un preț pentru bunul achiziționat*. În recurs, Curtea de Apel Pitești, prin decizia nr. 1286 din 21 iunie 2002, a menținut hotărârea Tribunalului Argeș, argumentând că *reclamanta a dovedit donația deghizată cu răspunsurile la interogatoriu ale părâtei-vânzătoare și cu probele testimoniale administrate în cauză, probe din a căror analizare a rezultat că pârâțul-cumpărător nu a achitat nici o sumă de bani transmîțătorului pentru apartamentul dobândit*. Rezumatul deciziei disponibil pe portalul [www.jurisprudencedo.com](http://www.jurisprudencedo.com), la adresa <http://jurisprudencedo.com/Donatie-deghizata-Actiunea-in-declararea-simulatiei-Proba-actului-simulat.html>, material accesat la data de 12.03.2013.

De asemenea, Judecătoria Sectorului 2 București a constatat prin sentința civilă nr. 7461 din 02.07.2010 că în speță, *pârâțul-reclamant nu a făcut dovada că respectivul act juridic întrunește elementele unei vânzări-cumpărări, câtă vreme nu s-a probat plata efectivă a prețului stabilit în contract*. Astfel, instanța a constatat caracterul simulat al vânzării și a reținut că, *asa cum s-a statuat constant în doctrină și jurisprudență, deghizarea donației sub forma unei vânzări vădește intenția defunctului de a scuti de raport respectiva liberalitate*. Decizie disponibilă la adresa <http://www.partaje-avocati.ro/partaje/partaj-succesoral/deghizarea-donatiei-sub-forma-unei-vanzari-vadeste-intentia-defunctului-de-a-scuti-de-raport-respectiva-liberalitate.htm>, material accesat la data de 12.03.2013.

<sup>6</sup> Potrivit art. 1238 NCC, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 71/2011:

(1) *Lipsa cauzei atrage anulabilitatea contractului, cu excepția cazului în care contractul a fost greșit calificat și poate produce alte efecte juridice.*

Dat fiind faptul că sancțiunea actuală este nulitatea relativă, admitând validitatea actului ca donație, ipoteza contravine principiului irevocabilității donației? Cu alte cuvinte, înstrăinătorul are posibilitatea anulării/confirmării actului public, cu consecința că ar putea revoca liberalitatea sau ar putea pretinde de la dobânditor plata prețului și apela la remediile contractuale specifice în cazul în care dobânditorul nu execută această obligație?

În cazul prețului fictiv, doctrina a apreciat că însăși cauza contractului de vânzare – prețul, în ceea ce privește prestația vânzătorului - nu există, mai mult, ea fiind inexistentă în chiar momentul realizării acordului de voințe. Neexistând, de la 1 octombrie 2011 se impune anulabilitatea contractului, spre deosebire de C. Civ. 1864, care dispunea în art. 966 că „obligația fără cauză sau fondată pe o cauză falsă, sau nelicită, nu poate avea niciun efect”.

Absența cauzei, astfel cum s-a exprimat doctrina<sup>7</sup>, presupune că voința nu a fost exprimată în sensul de a produce efectele juridice stabilite prin convenție. Vom vorbi tot despre lipsa cauzei și în situația (aplicabilă și în cazul de față) în care cauza făcută publică este falsă, însă există un act secret (acordul de voință prin care părțile înțeleg să nu fie plătit prețul stipulat în convenția de vânzare) a cărui cauză există.<sup>8</sup> Falsitatea cauzei actului public (vânzarea) este considerată a fi asimilată în cazul prețului fictiv cu lipsa cauzei<sup>9</sup>, iar acest aspect atrage anulabilitatea contractului de vânzare.

Dacă sub imperiul C. Civ. 1864, convenția de vânzare era nulă absolut și se putea merge mai departe la analiza cauzei donației și a celorlalte elemente care condiționau validitatea donației, observăm că sancțiunea aplicabilă acum contractului de vânzare este anulabilitatea. Consecința imediată a acestei schimbări de regim juridic este vizibilă din reglementarea nulităților<sup>10</sup>.

Astfel, din reglementarea cu privire la nulitatea relativă extragem două idei fundamentale pentru situația vânzării cu preț fictiv: fiind sancționat cu nulitatea relativă, contractul de vânzare pare a fi, la prima vedere, **susceptibil de confirmare de către vânzător**, iar părțile nu pot suprima cauza de anulabilitate a prețului nesincer – fictiv, simulat.

### 3. Soluții posibile

Din cele expuse până acum, regimul valabilității vânzării cu preț fictiv ca donație conduce la concluzia conform căreia actul „public”, contractul de vânzare, ar fi anulabil de către vânzător. În consecință, vânzătorul ar putea nu doar **să solicite anularea contractului** și repunerea părților în

---

(2) Cauza ilicită sau imorală atrage nulitatea absolută a contractului dacă este comună ori, în caz contrar, dacă cealaltă parte a cunoscut-o sau, după împrejurări, trebuia s-o cunoască.

<sup>7</sup> Paul VASILESCU, *Drept civil. Obligații*. Editura Hamagiu, București, 2012, pag. 371

<sup>8</sup> Flavius-Antoniou BAIAS, *Simulația. Studiu de doctrină și jurisprudență*. Editura Rosetti, București, 2003, pag. 62

<sup>9</sup> Paul VASILESCU, *op. cit.*, pag. 372

<sup>10</sup> Art. 1246: (1) Orice contract încheiat cu încălcarea condițiilor cerute de lege pentru încheierea sa valabilă este supus nulității, dacă prin lege nu se prevede o altă sancțiune.

(2) Nulitatea poate fi absolută sau relativă.

(3) Dacă prin lege nu se prevede altfel, nulitatea contractului poate fi constatată sau declarată prin acordul părților.

(4) Prin acordul părților nu pot fi instituite și nici suprimate cauze de nulitate. Orice convenție sau clauză contrară este considerată nescrisă.

Art. 1248: (1) Contractul încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes particular este anulabil.

(2) Nulitatea relativă poate fi invocată numai de cel al cărui interes este ocrotit prin dispoziția legală încălcată.

(3) Nulitatea relativă nu poate fi invocată din oficiu de instanța judecătorească.

(4) Contractul lovit de nulitate relativă este susceptibil de confirmare.

situația anterioară, ci mai mult, **ar putea să opteze pentru confirmarea contractului și să solicite cumpărătorului plata prețului.**

În ambele variante, reținem faptul că la manifestarea de voință a ambelor părți nu exista intenția ca prețul stipulat prin contract să fie plătit. Însă, prin confirmarea sau anularea contractului, dacă am admite că actul inițial a fost, de fapt, o liberalitate *inter vivos*, înstrăinătorul **revocă, de fapt, donația.** Această soluție contravine reglementării din materia donației, conform căreia donația este irevocabilă, cu excepția ipotezelor menționate în art. 1020 și 1031 NCC.

Donația deghizată ar fi, deci, afectată de condiția rezolutorie ca înstrăinătorul să nu își exercite dreptul de a confirma actul (și a solicita plata prețului, sau rezilierea în cazul în care dobânditorul nu plătește prețul). Întrucât această condiție depinde exclusiv de voința donatorului, donația deghizată în spatele vânzării va fi nulă absolut întrucât contravine principiului irevocabilității, mai precis ipotezei art. 1015 alin. (2) lit. a)<sup>11</sup>.

Desigur că, admițând această primă ipoteză, întrebarea care se impune este dacă aceasta este soluția realmente dorită de către legiuitor sau, prin interpretarea legii, ajungem la a acționa chiar contrar spiritului acesteia.

La o primă vedere, dat fiind că simulația nu este ilicită prin însăși esența ei, acordarea vânzătorului simulat posibilității de a confirma vânzarea și de a pretinde prețul ar conduce la **obligarea cumpărătorului la executarea unui act juridic pentru care nu și-a dat niciodată consimțământul.**

Însă, tot la o primă vedere, raționamentul care ne-a condus anterior la a susține că vânzarea cu preț fictiv este nulă relativ ca vânzare și nulă absolut ca donație deghizată pare a fi unul solid. Cu toate acestea, implicațiile acestui raționament par a contraveni principiilor teoriei generale a obligațiilor – *pacta sunt servanda* și principiul voinței reale.

Astfel, pentru a preveni un astfel de deznodământ, în cele ce urmează vom analiza dispozițiile incidente pentru a vedea dacă vânzătorul are, realmente, posibilitatea de a invoca nulitatea relativă a contractului.

#### 4. Cauza obligației și cauza contractului

Condiție de fond, esențială, de validitate și generală a oricărui act juridic civil, cauza a fost definită de doctrina anterioară datei de 1 octombrie 2011 drept obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil, deci motivul care determină fiecare parte să încheie actul juridic.<sup>12</sup>

Același autor apreciază că dacă lipsa cauzei se datorează lipsei scopului imediat, (*exempli gratia*, lipsa prefigurării contraprestației în cazul unui contract sinalagmatic) lipsește un element esențial al contractului, iar consecința urma a fi, sub imperiul C. Civ. 1864, nulitatea absolută.

Sub imperiul N.C.C. însă, concepția cu privire la cauză se modifică. Dacă doctrina operează încă distincția între cauză imediată și cauză mediată<sup>13</sup>, cu alte cuvinte între scopul obligației, abstract și invariabil, și scopul încheierii actului juridic, concret și variabil chiar în cadrul aceleiași

<sup>11</sup> Astfel, este lovită de nulitate absolută donația care este afectată de o condiție a cărei realizare depinde exclusiv de voința donatorului.

<sup>12</sup> **Gabriel BOROI**, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ediția a IV-a, revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2010, pag. 197 și urm.

<sup>13</sup> **Ion TURCU**, *Noul Cod Civil republicat. Cartea a V-a. Despre obligații. Art. 1164-1649. Ediția a II-a. Comentarii și explicații*. Ed. C. H. Beck, București, 2011, pag. 287

categorii de acte juridice, concepția N.C.C. pare a echivala noțiunea de cauză cu aceea de scop mediat. Art. 1235 definește cauza drept „*motivul care determină fiecare parte să încheie contractul*”. Noua legislație civilă se înscrie, deci, în tiparele teoriei moderne, neocauzaliste, considerată a răspunde mult mai bine realității mecanismului încheierii contractelor.<sup>14</sup> Astfel, am putea vorbi despre **o cauză a obligației**, care în situația contractului de vânzare este în toate cazurile prestația co-contractantului și care se identifică cu ceea ce doctrina înțelege prin scop mediat. Pe lângă aceasta, discutăm despre **cauza contractului**, echivalentul scopului mediat, definită de Cod în art. 1235. Cu alte cuvinte, *într-un contract de vânzare-cumpărare, scopul mediat al consimțământului vânzătorului este obținerea prețului (un scop abstract, obiectiv și invariabil, același pentru toți vânzătorii din lume). În schimb, scopul mediat al consimțământului care explică în mod concret de ce anume vânzătorul a consimțit să-și înstrăineze lucrul și să încaseze prețul, este scopul concret urmărit sau destinația concretă pe care vânzătorul dorește să o dea sumei obținute cu titlu de preț, scop concret, subiectiv și variabil de la un vânzător la altul.*<sup>15</sup>

Sanțiunea nulității relative prevăzută în art. 1238 N.C.C. pentru lipsa cauzei vizează, în acest context, lipsa cauzei contractului, adică lipsa unui motiv care să determine partea să încheie contractul. În acest caz, este justificată sanțiunea instituită, întrucât inexistența cauzei astfel cum este ea definită în art. 1235 presupune că voința juridică este cea afectată, iar contractul încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes particular este anulabil. Reglementarea sumară oferită de legiuitorul român în materia cauzei ridică însă probleme cu privire la cauza falsă. Faptul că art. 1236 nu precizează în ce constă condiția existenței cauzei conturează problema stabilirii domeniului de cuprindere a acestei ipoteze, cu precădere în ceea ce privește cauza falsă.

Observăm că și în practica franceză concepțiile cu privire la cauză s-au modificat de-a lungul vremii.<sup>16</sup> După cum s-a pronunțat doctrina română, rațiunea pentru schimbarea de optică a Curții franceze are în vedere motive de ordine publică, întrucât *un contract poate fi anulat pentru cauză ilicită și în cazul în care una dintre părți nu a cunoscut caracterul ilicit sau imoral al cauzei impulsive a celeilalte părți; deci, în acest fel, partea vinovată nu va mai putea susține valabilitatea convenției, deoarece existența unei cauze ilicite interesează ordinea publică.*<sup>17</sup>

În lumina acestor probleme care pot apărea în ceea ce privește concepțiile diferite cu privire la natura duală a cauzei, apare ca justificată intenția proiectelor europene de unificare a legislației, cum ar fi Principiile Unidroit, de a renunța la noțiunea de cauză în favoarea celei de interes.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> **Cristina Elisabeta ZAMȘA** în *Noul Cod Civil. Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, pag. 1295

<sup>15</sup> **Ovidiu UNGUREANU**, *Drept civil – Introducere*, Ediția a VIII-a, Editura C.H. Beck, București, 2007, pag. 196

<sup>16</sup> Printr-o decizie din 12 iulie 1989 a Secției I Civile (Première chambre civile) a Curții de Casație se statua, într-o analiză cu privire la cauza ilicită, exigența caracterului comun al mobilului determinant, făcându-se distincție între cauza obligației uneia dintre părțile contractului și cauza contractului. Astfel – statua Curtea – nu se putea analiza liceitatea cauzei decât dacă mobilul determinant era cunoscut de către ambele părți la momentul încheierii contractului. La fel, cu privire la existența cauzei, se admitea aprecierea acesteia cu privire la cauza subiectivă doar dacă era cunoscută de ambele părți.

Opinia Curții de Casație s-a modificat de-a lungul vremii, jurisprudența citată mai sus fiind revizuită de către aceeași Première chambre civile. Datorită numeroaselor critici primite, întrucât decizia Curții presupunea că partea „nevinovată” nu putea solicita anularea actului pentru cauză ilicită, prin decizia din 7 octombrie 1998 aceeași primă cameră a dispus că partea poate solicita anularea contractului pentru cauză ilicită chiar și atunci când nu a cunoscut, la încheierea contractului, caracterul ilicit al cauzei celeilalte părți. Observăm, prin urmare, că și Curtea de Casație franceză a avut în vedere prin noțiunea de cauză tot ceea ce defineam anterior prin cauza contractului. (*Cass. fr., secția I civilă, decizie din 12 iulie 1989, citată în Ion TURCU, Noul Cod Civil republicat. Cartea a V-a. Despre obligații. Art. 1164-1649. Ediția a II-a. Comentarii și explicații. Ed. C. H. Beck, București, 2011. Comentariu al hotărârii accesat la 12.03.2013 la adresa <http://www.lexeek.com/document/757-commentaire-arret-12-juillet-1989/>)*

<sup>17</sup> **Ionuț-Florin POPA**, *Discuții privind cauza morală și ilicită în raporturile juridice contractuale dintre concubini*, în revista Dreptul nr. 10/2001, pag. 49

<sup>18</sup> **Gabriel BOROI, Liviu STĂNCIULESCU**, *Instituții de drept civil în reglementarea Noului Cod Civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, pag. 363-364

Aceste probleme care derivă din nefericita alegere a termenului de „cauză” au fost semnalate de către doctrină și sub imperiul vechii legislații civile.<sup>19</sup> S-a apreciat că termenul sugerează existența unui element anterior, din care ar urma să decurgă întregul mecanism al obligației. Iar realitatea indică opusul – anume un scop, un rezultat final pe care partea l-a avut în vedere atunci când a contractat.

La nivelul Uniunii Europene remarcăm aceeași tendință, Comunicarea Comisiei către Consiliu și Parlamentul European din 11 iulie 2001 privind dreptul european al contractelor tratând printre altele și problema expusă mai sus. Încă din preambul, Comunicarea face referire la proiectul Comisiei pentru Drept Contractual European, *Principiile Dreptului European al Contractelor*<sup>20</sup>, la lectura căruia observăm deosebita atenție pe care autorii au acordat-o consimțământului și viciilor acestuia, însă observăm și **absența totală a noțiunii de cauză**, fiind tratată doar intenția părților de a contracta, ca element esențial pentru formarea convenției.

## 5. Simulația. Cauza actului public.

Revenind la situația de față, problema care se pune este dacă vânzarea cu preț fictiv este o aplicație particulară a simulației și, în cazul în care răspunsul este afirmativ, dacă putem considera nul actul public pentru lipsa cauzei în ceea ce privește o simulație.

Cu privire la simulație, în cele ce urmează vom porni de la definiția acesteia drept *operațiunea juridică unitară care creează o aparență neconformă cu realitatea prin încheierea concomitentă a două acte juridice – unul public și mincinos, ale cărui efecte sunt înlăturate sau modificate, total sau parțial, de altul secret și adevărat care conține, în sine, acordul, implicit sau explicit, al părților de a simula*<sup>21</sup>.

Pentru a aprecia dacă vânzarea cu preț fictiv este un caz particular de simulație, urmează să analizăm condițiile necesare pentru a ne afla în prezența simulației.

Întrucât însăși premisa de la care am plecat a fost aceea că părțile stipulează în contractul de vânzare un anumit preț fără însă a avea vreo clipă intenția de a-l plăti, în mod cert vorbim despre existența a **două acte juridice**, unul public, mincinos, iar altul secret, dar adevărat. De asemenea, tot din această premisă decurge și **simultaneitatea de ordin intelectual**<sup>22</sup> între actele care formează mecanismul simulației. Faptul că părțile optează pentru a stipula în convenția lor un preț, dar înțeleg ca acest preț să nu fie remis, ne îndreptățește să extragem și concluzia existenței **acordului părților de a simula**. De asemenea, a doua premisă de la care am pornit a fost cea conform căreia vânzarea cu preț fictiv ar îndeplini **condițiile de fond** ale donației, altfel ea neputând fi considerată valabilă.

La rândul său, practica judiciară a apreciat că susținerile reclamantului care invocă fictivitatea prețului unui contract de vânzare echivalează cu investirea instanței cu o acțiune în simulație.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Constantin HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *Tratat de drept civil român. Volumul II*, Ed. C. H. Beck, București, 2002, pag. 512

<sup>20</sup> Accesate la 21.02.2012 la adresa

[http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/PECL%20engelsk/engelsk\\_part1\\_og\\_II.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/PECL%20engelsk/engelsk_part1_og_II.htm)

<sup>21</sup> Flavius Antoniu BAIAS, *op. cit.*, pag. 72

<sup>22</sup> Flavius Antoniu BAIAS, *op. cit.*, pag. 72

<sup>23</sup> [...] susținerile părții cu privire la fictivitatea prețului și la înțelegerea secretă cu părinții cumpărătorului demonstrează fără tăgadă că reclamantul a investit instanța cu o acțiune în simulație, motiv pentru care instanța s-a

Cu privire la tipul de simulație, având în vedere că părțile au drept scop transferul dreptului de proprietate asupra bunului care face obiectul operațiunii juridice, nu putem admite că ne aflăm în prezența unui act fictiv<sup>24</sup>, „minciuna” părților nefiind una totală. Ne aflăm, însă, în situația unei deghizări totale a unei liberalități (o donație) sub forma unui act aparent cu titlu oneros (o vânzare).

Stabilind, deci, că ne aflăm în prezența unei simulații, conform principiului consacrat în doctrină drept neutralitatea simulației, ea nici nu reprezintă o cauză de nulitate prin esența ei – nulitatea intervenind pentru restabilirea unei legalități încălcate, nu pentru a sancționa simulația în sine – nici nu asanează nulitatea – ceea ce este deja nul nu poate fi validat prin simulație<sup>25</sup>.

După cum au statuat și instanțele judecătorești, simulația este o operațiune juridică cu un caracter complex, existența acesteia presupunând prezența unor condiții specifice, respectiv: contraînscrisul să fie un act secret, contraînscrisul să fie contemporan cu actul public și intenția comună a părților de a simula.<sup>26</sup>

În considerarea celor de mai sus, se impune, fără putință de tăgadă, concluzia că în cazul vânzării cu preț fictiv, ne aflăm în prezența unei simulații, fiind întrunite toate elementele cerute de lege pentru această instituție juridică.

Stabilind deci că ne aflăm în prezența unei simulații, nu putem vorbi despre o lipsă de cauză a actului public – vânzarea, întrucât ea face parte din operațiunea unitară care are drept scop creerea unei aparențe. De asemenea, ea are drept scop și asigurarea opozabilității față de terți a aparenței create.

În sensul de **scop (cauză) imediat(ă)** a actului juridic reprezentat de vânzare, deși nu putem vorbi despre cauza obișnuită a obligației, anume contraprestația co-contractantului (în cazul de față, prețul), indubitabil există o cauză imediată. Aceasta este reprezentată de crearea aparenței, ascunderea adevăratelor raporturi juridice dintre părți<sup>27</sup>. După cum am stabilit anterior, simulația nefiind prin natura ei ilicită, nici această cauză imediată nu este ilicită prin natura sa, putând exista circumstanțe în care să fie valabilă.

**Cauza mediată** este diferită pentru fiecare act juridic în parte. În acest caz, poate fi vorba despre ascunderea identității autorului unui act de binefacere<sup>28</sup> prin mascarea actului de liberalitate ca având caracter oneros.

Practica instanței supreme constată, de asemenea, necesitatea ca voința juridică să fie tratată unitar în ceea ce privește mecanismul simulației<sup>29</sup>.

---

*pronunțat asupra condițiilor cerute de lege în cadrul acțiunii în simulație [...], C. A. Craiova, Secția I Civilă și pentru cauze cu minori și de familie, Decizia Nr. 895 pronunțată în ședința publică de la 08 Iulie 2009, disponibilă la adresa <http://www.avocatura.com/speta-70773-civil--anulare-act.html>, material accesat la 12.03.2013.*

<sup>24</sup> **Constantin HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AI. BĂICOIANU**, *op. cit.*, pag. 523

<sup>25</sup> **Paul VASILESCU**, *op. cit.*, pag. 499

<sup>26</sup> *Prin caracterul contemporan al actelor se înțelege coexistența în timp a actului secret cu cel public, fiind suficient ca actul secret care exprimă realitatea raporturilor juridice dintre părți să fie încheiat anterior actului public. Faptul că înscrisul constatator al actului secret se redactează ulterior perfectării actului public nu are nicio relevanță cu privire la existența simulației, esențial fiind ca între părți să se fi realizat anterior acordul de voință cu privire la operațiunea juridică în ansamblul ei; Curtea de apel Târgu-Mureș, Decizia nr. 233/R din 16.02.2012, accesată pe platforma de jurisprudență a instanțelor [portal.just.ro](http://portal.just.ro)*

<sup>27</sup> **Flavius Antoniu BAIAS**, în *Noul Cod Civil. Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, pag. 1352

<sup>28</sup> **Constantin STĂTESCU, Corneliu BÎRSAN**, *op. cit.*, pag. 79

<sup>29</sup> *Actul sau contractul public este acela care se încheie pe față, cunoscut, simulat, din care se naște o situație juridică aparentă și în totul sau în parte neadevărată sau nereală, iar actul sau contractul secret și adevărat al părților contractante este acela care corespunde voinței reale a părților contractante, pe care acestea se angajează să o respecte și prin care acestea anihilează în tot sau în parte, aparența juridică creată prin actul public, simulat. Lato sensu, actul secret cuprinde două acorduri de voință, respectiv acordul simulatoriu, prin care părțile își exprimă voința de a simula una față de cealaltă, și contractul secret stricto sensu, care este actul sau contractul real propriu-zis. Înalta*

## 6. Efectele simulației

Prin urmare, tratând simulația drept o operațiune juridică unitară, și observând că nu putem vorbi despre o lipsă a cauzei cu privire la vreunul dintre actele care compun simulația, se impune concluzia că între părți nu își va produce efecte decât actul secret – în acest caz, donația, în măsura în care sunt întrunite condițiile de fond necesare pentru aceasta. Pe lângă părți, actul secret își va produce efectele și față de *părțile derivate*<sup>30</sup> ale acestei operațiuni juridice, anume succesorii universali și succesorii cu titlu universal, potrivit prevederilor art. 1289 N.C.C.

Cu privire la forma cerută pentru valabilitatea operațiunii, ne raliem opiniei conform căreia *pentru validarea acestor donații nu se cere respectarea formei autentice, ci numai a formei prevăzută de lege pentru contractul care deghizează donația. Dar nerespectarea acelei forme se sancționează cu nulitatea absolută a donației deghizate, deși acea formă este prevăzută de lege numai ad probationem. Cu alte cuvinte, forma se împrumută de la contractul care deghizează donația, iar sancțiunea care se aplică este – de regulă – cea prevăzută pentru donații*<sup>31</sup>.

În funcție de legătura lor cu operațiunea juridică a simulației, putem identifica următoarele situații:

- În primul rând, **simulanții**, în considerarea principiului *pacta sunt servanda* și al considerării voinței reale a părților ca fiind singura generatoare de efecte juridice, nu pot solicita decât desființarea sau executarea actului ascuns – donația. Per a contrario, aceleași pretenții, atunci când sunt întemeiate pe actul public, nu vor putea fi formulate cu succes.

În această materie, simulantul vânzător care ar dori desființarea actului public ar putea obține această desființare doar pentru fraudă la lege sau altă cauză de nulitate absolută. Nu ar avea succes, deci, pentru nulitatea relativă.

Simulantul vânzător care dorește să nu mai execute obligația de a transfera proprietatea asupra bunului care face obiectul donației are, deci, la îndemână doar o acțiune în nulitate întemeiată pe motive de nulitate care să afecteze donația (nu vânzarea, întrucât aceasta nu produce efecte între simulanți). Desigur că, pentru a obține anularea donației, accesoriu acțiunii în nulitate el trebuie să denunțe și simulație, însă, după cum s-a exprimat doctrina<sup>32</sup>, acest mijloc procesual este denumit impropriu acțiune în simulație, fiind lipsit de o sacțiune proprie. Este doar o condiție necesară și prealabilă acțiunii în nulitate.

Aceleași observații sunt valabile și pentru simulantul cumpărător, care trebuie să denunțe simulația dacă dorește să promoveze o acțiune prin care să obțină executarea donației, respectiv să o invoce pe cale de excepție în cazul în care i se pretinde executarea actului public – vânzarea sau nulitatea acestuia.

- În al doilea rând, pentru situația **succesorilor universali sau cu titlu universal** rămân valabile observațiile făcute anterior.

Făcând aplicarea prevederilor art. 1289 N.C.C., observăm că această categorie este asimilată părților, prin urmare față de ei își va produce efecte actul secret.

---

Curte de Casație și Justiție, secția civilă și de proprietate intelectuală, Decizia nr. 5848 din 4 Noiembrie 2010 (www.legalis.ro)

<sup>30</sup> Liviu POP, *Tratat de drept civil. Obligațiile, Vol. II – Contractul*, Ed. Universul Juridic, București, 2009, pag. 635

<sup>31</sup> Ioan ADAM, *Drept civil – teoria generală a obligațiilor*, Ed. All Beck, București, 2004

<sup>32</sup> Paul VASILESCU, *op. cit.*, pag. 506

Desigur, observația trebuie însă să fie nuanțată. Astfel, cu privire la **sucesorii simulantului cumpărător**, având în vedere că el este cel care beneficiază de pe urma operațiunii, precum și datorită faptului că, fie prin intermediul donației, fie prin cel al vânzării, în patrimoniul său se produce același efect translativ, constatăm că ei **nu au un interes** în promovarea acțiunii în simulație.

Un interes ar putea avea **sucesorii simulantului vânzător**. Ei se vor putea folosi de calitatea de rezervatari pentru a-și justifica poziția de terți în raport cu simulația, apelând apoi la sancțiunea specifică prevăzută de art. 1665 – nulitatea vânzării. Astfel, întreg bunul s-ar întoarce în patrimoniul autorului său, nu doar în limita rezervei succesoriale.

- **Sucesorul cu titlu particular** nu are, nici el, interesul de a denunța simulația.

Observăm că nu poate avea calitatea de succesori cu titlu particular în cadrul acestei operațiuni decât cel care dobândește de la simulantul cumpărător un drept asupra bunului care a fost transmis acestuia de către simulantul vânzător. Aceasta fiind situația, similar succesorilor universali/cu titlu universal ai beneficiarului, nici succesorul cu titlu particular al dreptului transmis **nu are niciun interes** în denunțarea actului public ca fiind mincinos. Autorul său a dobândit, realmente, dreptul asupra bunului, efectul translativ producându-se fie că ar fi vorba despre o donație, fie că ar fi vorba despre o vânzare. Prin urmare, interesele succesorului cu titlu particular nu pot fi fraudate prin deghizarea donației.

- **Creditorii chirografari** ai simulanților urmează a fi analizați după efectele pe care deghizarea le-a produs față de ei.

Pentru creditorul chirografar **al simulantului cumpărător**, tot ca urmare a efectului translativ care se produce în ambele situații, **lipsește interesul** pentru o acțiune în simulație. Creditorul chirografar **al simulantului înstrăinător** însă ar putea fi interesat de denunțarea simulației.<sup>33</sup> Chirografarul va avea la dispoziție o acțiune oblică prin care să ceară executarea prestației datorată simulantului înstrăinător, iar dacă i se opune cu succes simulația de către beneficiar, va fi ținut să o respecte întocmai ca și debitorul său, sub rezerva dispozițiilor art. 1291 N.C.C. (în această ipoteză, deci, lipsește interesul).

Dacă simulația s-a realizat pentru fraudarea intereselor creditorului chirografar, acesta din urmă va putea, acționând ca un având-cauză al înstrăinătorului, să introducă o acțiune pauliană. În această ipoteză, **există un interes** în denunțarea simulației.

---

<sup>33</sup> Paul VASILESCU, *op. cit.*, pag. 507

## 7. Concluzii

Nulitatea relativă prevăzută de către art. 1665, în scopul de a armoniza reglementarea specială cu regimul general al cauzei, poate fi invocată sau confirmată de către cei în considerarea cărora a fost instituită.

Stabilind că ne aflăm într-un caz particular de simulație și că vom trata întreg mecanismul ca o operațiune juridică unitară, **articolul 1665 este doar o aplicație particulară a simulației, care nu derogă în niciun fel de la regimul general al acesteia.**

După cum s-a statuat constant, caracteristic nulităților relative este atât faptul că *nu pot să fie invocate de toate părțile interesate, ci numai de persoana în folosul căreia nulitatea a fost creată*, cât și faptul că *sunt susceptibile de confirmare*.<sup>34</sup> Persoanele care se pot prevala de nulitatea actului public sunt, deci, terții față de operațiunea juridică a simulației. Iar categoria „terților” care pot dovedi un interes în această privință este dată de succesorii universali și cu titlu universal ai înstrăinătorului și creditorii chirografari ai înstrăinătorului. Vânzătorul, însă, nu se poate prevala decât de prevederile actului secret – donația. Din această calificare derivă și consecințele specifice – vânzătorul-donator nu poate confirma actul și solicita plata prețului, iar în cazul în care o face, i se va opune cu succes simulația. După cum a stabilit practica judiciară, soluția se întemeiază pe considerarea voinței reale a simulanților ca fiind singura generatoare de efecte juridice între aceștia<sup>35</sup>.

De asemenea, este discutabilă măsura în care putem admite că vânzarea cu preț fictiv, ca act public în operațiunea juridică a simulației, este lipsită de cauză. După cum am expus anterior, achiesăm opiniei conform căreia există o cauză a actului public – tocmai realizarea simulației. În al doilea rând, chiar dacă admitem că vânzarea ar fi anulabilă pentru lipsa cauzei, vânzătorul simulat nu s-ar putea prevala de această cauză de nulitate nici în sensul obținerii anulării actului, nici în sensul confirmării actului și obținerii plății prețului, întrucât între el și cumpărătorul simulat nu își poate produce efecte decât actul secret – donația.

Drept consecință a acestor mecanisme procesuale, observăm că **donăția deghizată prin intermediul vânzării cu preț fictiv devine, de fapt, irevocabilă**, soluționându-se problema care ne-a determinat să punem sub îndoială posibilitatea valabilității vânzării cu preț fictiv ca donație.

Așteptăm cu interes soluțiile oferite de practică - *scrupuloasă, subtilă, nonconcesivă, contributivă, constrânsă punctual să interpreteze și să aplice dispozițiile codului*<sup>36</sup> - sub imperiul Noului Cod Civil, spre a confirma sau a infirma tezele susținute mai sus.

<sup>34</sup> Nicolae TITULESCU, *Drept civil*, ediție îngrijită de Vasile POPA și de Mihaela CHRISTI, Editura All Beck, București, 2004, pag. 114

<sup>35</sup> Curtea de apel Suceava, decizia civilă nr. 245/1995, în *Revista Dreptul* nr. 2/1996, pag. 84

<sup>36</sup> Ion DELEANU, *Observații generale și speciale cu privire la Noul Cod de procedură civilă*, în *Revista Dreptul* nr. 11/2010, pag. 42

## BIBLIOGRAFIE

### ○ **Legislație avută în vedere**

- Codul civil (Legea nr. 287/2009, republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011)
- Codul civil din 1864 (Codicele civil publicat în M. Of. nr. 271 din 4 decembrie 1864, cu modificările și completările ulterioare)

### ○ **Listă de lucrări consultate**

- Francisc DEAK, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Vol. I – Vânzarea-cumpărarea. Schimbul, Ediția a IV-a actualizată de Lucian Mihai și Romeo Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2006
- Constantin STĂTESCU, Corneliu BÎRSAN, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, Ediția a IX-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008
- Paul VASILESCU, Drept civil. Obligații. Editura Hamangiu, București, 2012
- Flavius-Antoniou BAIAS, Simulația. Studiu de doctrină și jurisprudență. Editura Rosetti, București, 2003
- Gabriel BOROI, Drept civil. Partea generală. Persoanele, Ediția a IV-a, revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2010
- Ion TURCU, Noul Cod Civil republicat. Cartea a V-a. Despre obligații. Art. 1164-1649. Ediția a II-a. Comentarii și explicații. Ed. C. H. Beck, București, 2011
- Noul Cod Civil. Comentariu pe articole, Ed. C.H. Beck, București, 2012
- Ovidiu UNGUREANU, Drept civil – Introducere, Ediția a VIII-a, Editura C.H. Beck, București, 2007
- Ionuț-Florin POPA, Discuții privind cauza morală și ilicită în raporturile juridice contractuale dintre concubini, în revista Dreptul nr. 10/2001
- Gabriel BOROI, Liviu STĂNCIULESCU, Instituții de drept civil în reglementarea Noului Cod Civil, Ed. Hamangiu, București, 2012
- Constantin HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, Tratat de drept civil român. Volumul II, Ed. C. H. Beck, București, 2002
- Liviu POP, Tratat de drept civil. Obligațiile, Vol. II – Contractul, Ed. Universul Juridic, București, 2009
- Ioan ADAM, Drept civil – teoria generală a obligațiilor, Ed. All Beck, București, 2004
- Nicolae TITULESCU, Drept civil, ediție îngrijită de Vasile POPA și de Mihaela CHRISTI, Editura All Beck, București, 2004
- Ion TURCU, Noul Cod civil. Cartea a V-a. Contractul de vânzare. Art. 1650-1762. Comentarii și explicații, Editura C.H. Beck, București, 2012
- Ion DELEANU, Observații generale și speciale cu privire la Noul Cod de procedură civilă, în Revista Dreptul nr. 11/2010