

TEMEIURILE ȘI ORDINEA DE REZOLUȚIUNE A CONTRACTULUI DE VÎNZARE - CUMPĂRARE A BUNURILOR IMOBILE

Autor: Elena GAIDEVA, gr. DP-1404 M
Conducător științific: conf. univ., dr. Alla CLIMOVA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Contractul de vânzare-cumpărare fiind o varietate a contractului de vânzare-cumpărare cu o importanță majoră, însă în ciuda acestui fapt în doctrina autohtonă sunt puține lucrări care ar prevedea și ar analiza acest contract cu toate particularitățile sale specifice. Prezentul articol este dedicat rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, având în vedere obiectul acestuia – bunurile imobile, atât timp de vreme cât a fost declarată proprietatea exclusivă a statului, a fost prea puțin analizată din punct de vedere juridic, iar soluționarea litigiilor ce rezidă din aceste contracte în special din rezoluțiunea acestora este, în viziunea mea, o problemă chiar și pentru instanțele de drept. Fiind o procedură complexă, rezoluțiunea urmează să fie examinată din toate punctele de vedere și să se elucideze toate particularitățile sale specifice, ceea ce am depus efort să fie atins în prezentul articol.*

Cuvinte cheie: *Bunuri imobile, contract, rezoluțiune, reziliere, nulitate, neexecutare, litigii, obligații, vânzător, cumpărător.*

Contractul valabil încheiat produce efecte juridice, adică dă naștere drepturilor și obligațiilor pentru părțile acestui contract și, în condițiile legii, pentru terți. Însă ulterior încheierii contractului însă pot interveni diferite circumstanțe în rezultatul cărora una sau toate părțile contractului nu mai au interesul ca acesta să producă efecte juridice. [7]

Pentru a defini dreptul uneia sau a ambelor părți de a desființa contractul legiuitorul a folosit termenii de rezoluțiune, reziliere și revocare. În doctrina juridică nu există o poziție unanimă referitor la definirea noțiunilor de rezoluțiune și reziliere a contractelor. Conform unor opinii doctrinare, rezilierea se aplică în cazul contractelor valabile, avînd ca obiect prestații succesive și are efectul de a desființa contractul numai pentru viitor - deci fără efecte retroactive - efectele produse în trecut rămîn respectate.

Pentru categorie de contracte cu executare instantanee se aplică noțiunea de rezoluțiune. La fel și legiuitorul nostru în art. 747 Cod Civil RM a susținut poziția cum pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. În acest caz rezilierea operează numai pentru viitor. În reglementarea contractului de vânzare - cumpărare, Codul Civil al Republicii Moldova menționează numai termenul de rezoluțiune a contractului dat. Astfel, rezoluțiunea are ca efect desființarea contractului cu efecte retroactive.

Astfel, contractul de vânzare – cumpărare a bunurilor imobile se referă la categoria contractelor de executare imediată, în cadrul cărora contraprestațiile pot fi executate imediat. Faptul că dreptul de proprietate apare din momentul înregistrării contractului la Oficiul Cadastral Teritorial (moment care poate să nu coincidă cu încheierea contractului) nu îl transformă pe acesta în contract cu executare succesivă.

Totodată, este de menționat că nu trebuie să confundăm rezoluțiunea cu nulitatea, deoarece nulitatea presupune un contract nevalabil (se consideră că contractul nu a existat), pe cînd rezoluțiunea se aplică contractelor valabile (contractul a existat, doar că obligațiile se sting fără executare). [6]

Astfel, analizând practica judiciară cum spre exemplu în Decizia Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 24.03.2010 (dosarul nr. 2ra-297/10) unde se specifică că nu pot fi reținute argumentele primei instanțe și instanței de apel puse la baza declarării nulității contractului de investiții în construcții imobiliare nr. 42 din 15.01.2007, precum că investitorul nu și-a îndeplinit obligațiunile contractuale și nu a achitat costul apartamentului, deoarece neexecutarea esențială de către o parte a obligațiunilor contractuale nu duce la nulitatea contractului. Conform art. 735 Codul civil, neexecutarea esențială a contractului din partea unei părți servește drept temei pentru rezoluțiunea contractului, care o poate cere doar părțile contractante.

Deci, luând în considerație cele menționate anterior specificăm că nulitatea se constată ori declară de către instanța de judecată, rezoluțiunea se declară de către partea îndreptățită prin notificare către cealaltă parte. La fel, părțile pot să convină mutual asupra rezoluțiunii. Fapt ce adesea este neglijat de părți.

Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile constă în desființarea cu efect retroactiv a unui contract sinalagmatic de executare imediată din cauza neexecutării imputabile de către una din părți a obligației sale și anume:

- fie pe cale judiciară, la cererea părții care și-a executat obligația (rezoluțiunea judiciară),
- fie pe cale convențională, când părțile stipulează de comun acord desființarea contractului pentru neexecutarea (rezoluțiunea convențională).

Totodată, art.733 Codul civil al RM stabilește regula conform căreia contractul poate fi rezolvit numai în temeiul prevăzut de lege sau prin acordul părților.

Conform art. 734, alin.1 Cod Civil părțile își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul de rezoluțiune a contractului. Această posibilitate poate fi reziliată prin includerea în contract a clauzei de rezoluțiune. Conform art.734, alin.2 Codul Civil, acordul privind rezoluțiunea contractului de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanțe nu rezultă altfel, adică în formă autentică.

Deci, Codul Civil al RM stabilește posibilitatea invocării rezoluțiunii contractului în cazurile prevăzute în clauza de rezoluțiune de către părți sau în cazul neexecutării esențiale a contractului prin (art.735 CC al RM), spre exemplu neachitarea sumei prevăzute în contract pentru bunul imobil în termenul convenit. Conform acestui articol, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se i-au în considerație următoarele circumstanțe:

a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se așteaptă de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat. Spre exemplu prin Hotărârea emisă Judecătoria Bălți pe dosarul civil Sosna Liudmila vs Ana Edu în anul 2010 s-a rezolvit un contract de vânzare - cumpărare a apartamentului pe motiv că vânzătorul după încheierea contractului nu transmitea apartamentul cumpărătorului, pe motiv că nu își găsea un loc pentru a depozita mobila, în timp ce cumpărătorul nu avea un alt loc pentru adăpost a fost nevoit să-și caute un alt apartament și nu-l putea procura din cauză că vânzătorul nu-i returna nici banii și nici nu îi transmitea documentele asupra apartamentului sau accesul la bunul imobil.

b) executarea întocmai a obligațiunilor ține de esența contractului, spre exemplu prin Hotărârea emisă de Judecătoria Ialoveni Moroșanu pe dosarul civil Lilia vs Moroșanu Valentin în anul 2014 a rezolvit contractul de vânzare - cumpărare a terenului cu destinație agricolă din motiv că cumpărătorul a fost dus în eroare în privința destinației terenului și terenul procurat de fapt avea destinație pentru construcții. Cumpărătorul însă avea nevoie de anume un teren cu destinație agricolă, acesta fiind cauza procurării bunului. După părerea mea în situația de față instanța trebuia să decidă nu rezoluțiunea contractului ci nulitatea, deoarece ducere în eroare este un viciu de consințământ ce reprezintă temei pentru nulitate, conform art. 227 Cod Civil RM.

c) neexecutarea este intenționată sau din culpa gravă.

d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate contra pe executarea în viitor a contractului.

Prin urmare, dacă una dintre părți refuzând fără nici un motiv obiectiv să-și execute în natură obligația esențială asumată, nimic nu se opune ca cealaltă parte, dacă găsește această soluție convenabilă, să renunțe la dreptul său de a cere executarea silită în natură și să accepte ca obligația să fie desființată și părțile repuse în situația anterioară.

În această ordine de idei menționăm opinia autorului A.Cabalchin, conform căreia noțiunea esențialității este fundamentală în primul rând la aplicarea criteriului economic, când neexecutarea contractului de către una din părți cauzează daune celeilalte părți. [7] Ultima trebuie să dovedească că în cazul prelungirii executării contractului poate suferi daune în forma beneficiului ratat. Faptul esențialității încălcării contractului, conform legislației Federației Ruse, trebuie să fie stabilit de instanțele judecătorești.

Existența oricărui tip de neexecutare a obligațiilor necesită o operațiune logică de determinare a conținutului contractului de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile. Este firesc să se identifice mai întâi obligațiile contractuale pentru a se putea apoi verifica, pe această bază, executarea acestor obligații.

Partea care, reieșind din circumstanțele concrete, consideră în mod rezonabil că va exista o neexecutare esențială din partea celeilalte părți poate cere garantarea suficientă a executării corespunzătoare și poate să suspende pentru această perioadă executarea proprie a obligației. În cazul în care garanția nu este prezentată într-un termen rezonabil, conform art.736 Cod Civil, partea care cere garanții poate rezolvi contractul.

După cum am menționat anterior rezoluțiunea contractului de vânzare - cumpărare operează prin declarația scrisă față de cealaltă parte. Însă este de menționat că dacă prestația este oferită cu întârziere sau

nu corespunde în alt fel prevederile contractului, creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre ofertă sau executarea necorespunzătoare, conform art.737 Cod Civil.

Totodată, este de menționat că reglementările legale ce prevăd declararea rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare nu sunt opozabile pentru bunurile imobile, deoarece în urma declarării contractului rezoluționat, partea interesată trebuie să se adreseze la Oficiul Cadastral Teritorial pentru efectuarea modificărilor necesare în Registrul bunurilor imobile, și drept temei pentru aceste modificări nu poate servi declararea unilaterală, ci doar acordul ambelor părți contractante sau Hotărârii Instanței de judecată.

Odată purcedînd la rezoluțiune, aceasta începe să producă efecte, astfel Codul Civil al RM în art.738 reglementează efectele rezoluțiunii și anume:

1) în cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează și părțile sunt eliberate de obligația de a presta, trebuind să restituie prestațiile executate și veniturile realizate.

2) debitorul dă compensație în bani în locul restituirii în natura a prestației sale dacă:

a) în funcție de caracterul prestației, restituirea în natura este imposibilă;

b) obiectul primit este înstrăinat, grevat, preluat sau transformat;

c) obiectul primit este deteriorat sau a pierit, uzura bunului rezultată din folosința lui conform destinației, nu se ia în considerare.

3) dacă în contract este stipulată contraprestația, aceasta ia locul compensării în bani.

4) obligația compensării în bani nu apare:

a) atunci când viciul care dă drept la rezoluțiune iese la iveală doar în timpul preluării sau transformării obiectului;

b) în măsura în care creditorul răspunde de deteriorarea sau pierirea bunului;

c) atunci când deteriorarea sau pierirea s-ar fi produs chiar și în cazul în care bunul s-ar fi aflat la creditor;

d) dacă, în cazul unui drept de rezoluțiune conferit de lege, deteriorarea sau pierirea s-a produs la cel îndreptățit să ceară rezoluțiunea, deși acesta a dovedit diligența unui bun proprietar, îmbogățirea realizată urmînd să fie restituită;

5) după rezoluțiune, creditorul poate cere acoperirea prejudiciului produs prin neexecutare contractului, cu excepția cazului când debitorului nu îi este imputabilă cauza rezoluțiunii.

6) rezoluțiunea nu afectează clauzele contractului privind soluționarea litigiilor și altor clauze destinate de a produce efecte și după rezoluțiune.

Conform art.740 Cod Civil al RM obligațiile părților născute din rezoluțiune se execută simultan. Referitor la termenul pentru rezoluțiunea contractului, art.741 CC al RM stabilește următoarea regulă: dacă părțile nu s-au înțeles în privința unui termen de rezoluțiune a contractului, celui îndreptățit i se poate stabili de către cealaltă parte un termen rezonabil pentru rezoluțiune. Dacă nu exercită acest drept până la expirarea termenului, creditorul poate rezolvi contractul numai la expirarea fără rezultat a unui termen de garanție rezonabilă, stabilită de el, sau după o somație rămasă fără efect.

În cazul pluralității de debitori sau creditori, dreptul de rezoluțiune nu poate fi exercitat decât de toți creditorii sau debitorii contra tuturor debitorilor sau creditorilor. După dreptul de rezoluțiune se stinge pentru unui dintre cei îndreptățiți, se sting și pentru ceilalți (art.742 CC al RM).

Conform art.743 CC al RM, dacă una din părți și-a rezervat dreptul de rezoluțiune pentru cazul în care cealaltă parte nu-și îndeplinește obligația, rezoluțiunea nu produce efecte atunci când cealaltă parte se poate elibera de obligația prin compensare și declară compensarea imediată după ce a primit declarația de rezoluțiune.

Conform art.743 CC al RM, dacă un contract este încheiat cu rezerva pierderii drepturilor de către debitor în cazul neexecutării obligației sale, creditorul la survenirea acestui caz, are dreptul la rezoluțiunea contractului. [2]

În cazul în care dreptul de rezoluțiune a contractului este stipulat cu condiția de a se plăti penalitatea, rezoluțiunea este fără efect, dacă penalitatea nu a fost plătită până la declarația de rezoluțiune sau concomitent cu ea, iar cealaltă parte, din acest motiv, a respins neîntârziat declarația. Aceasta produce efecte dacă, după respingerea sa, penalitatea este plătită neîntârziat (art.745 CC al RM).

Deci, contractul de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile poate fi rezolvit conform normelor sus menționate, dacă sunt întrunite condiții stabilite prin înțelegerile contractuale ale părților sau conform normelor legale.

Este de menționat că o lege specială reglementează modalitatea de rezoluțiune a contractului de vânzare cumpărare a terenului proprietate publică, astfel Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare în art.4, alin.4 referitor la plată eșalonată pentru terenurile proprietate publică, stabilește o normă

specială privitor la rezoluțiunea contractului dat și anume: neachitarea plății în decurs de o luna de la expirarea termenului de plată pe trimestrul constituie temei pentru desfacerea contractului în modul stabilit.[3]

La fel, conform art.771 CC al RM, contractul poate fi rezolvit la cererea cumpărătorului din cauza vânzării bunului imobil cu vicii materiale considerabile, din cauza neexecutării de către vânzător a obligației de predare a bunului fără vicii.

Luând în considerație cele menționate anterior specificăm că obligațiile părților născute din rezoluțiune pot fi executate pe cale amiabilă, adică prin înțelegerea părților și executarea lor simultană, fie dacă părțile nu ajung la un numitor comun, prin intermediul instanței de judecată. Practica judiciară ne demonstrează creșterea numerelor dosarelor de soluționare a litigiilor în legătură cu încetarea(rezoluțiunea) contractele de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile (Figura 1).

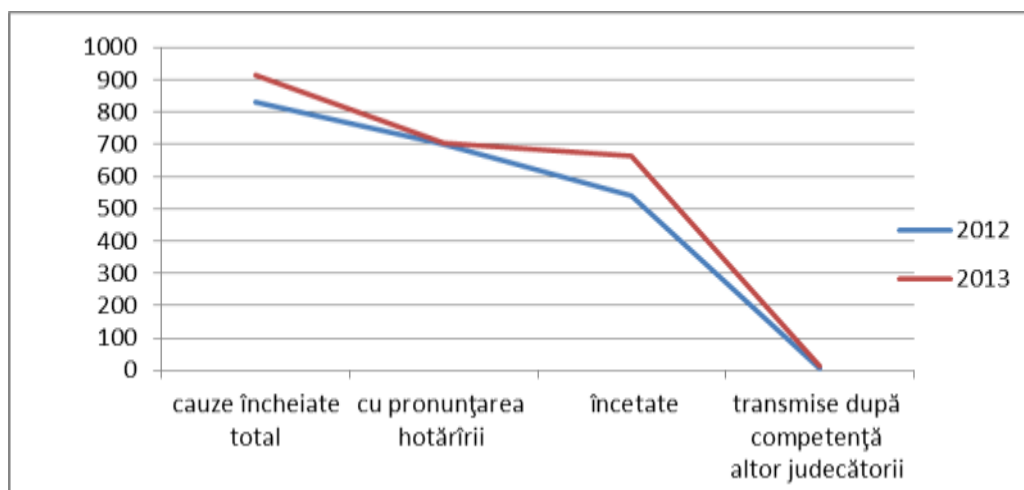


Figura 1. Statistica dosarelor pe anii 2012-2013 ce au ca obiect contractul de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile

Din datele statistice, prevăzute de practica judiciară observăm că multe litigii totuși apar în legătură cu executarea obligațiilor ce rezultă din rezoluțiunea contractului, fapt ce denotă că executarea voluntară a acestor obligații nu este respectată, totodată consider că este necesar de inserat în contracte clauza penală, care ar asigura, într-un mod mai considerabil, executarea corectă și conformă a clauzelor contractuale. Deci, am menționat că merită de acordat atenție asupra reglementării mai detaliate a procedurii de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, din cauză că spre exemplu la situația actuală, nu este clar dacă este suficient pentru declararea actului revoluționat doar declararea scrisă față de partea contractantă sau este necesară depunerea cererii de chemare în judecată în acest sens.

Bibliografie:

1. Constituția Republicii Moldova adoptată la 29 iulie 1994 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 1 din 12.08.1994;
2. Codul Civil al Republicii Moldova nr.1125-XV din 13.06.2002 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002;
3. Legea Republicii Moldova privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 57-58/515 din 04.09.1997;
4. Andrei Bloșenco. Drept civil. Partea specială. Note de curs, Chișinău, Cartdidact, 2003;.
5. Camelia Toader. Evicțiunea în contracte civile, București 1998;
6. Corneliu Turianu. Curs de drept civil Contracte speciale, Editura Fundației "România de mâine", București, 2000;
7. Francisc Deak. Tratat de drept civil. Contracte speciale, Editura Actami, București, 1996.