

ORIGINEA ȘI EVOLUȚIA CONTRACTULUI DE VÎNZARE-CUMPĂRARE A BUNURILOR IMOBILE

Autor: st. gr. DP-1018 Elena GAIDEVA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Contractul de vânzare-cumpărare, încă din cele mai vechi timpuri, are o importanță incontestabilă, ajungând în prezent să ocupe locul unui dintre cele mai utile și mai eficiente mijloace de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile. Însă pentru a cunoaște orice fenomen, obiect, activitate etc. este foarte important de a cunoaște atât apariția acestuia, cât și evoluția lui în timp, etapele de dezvoltare, momentele ce au favorizat progresarea acestuia, ceea ce am desfășurat în acest articol referindu-mă la contractul de vânzare cumpărare a bunurilor imobile.*

Cuvinte cheie: *Bunuri imobile, contract, act, solemnitate, dreptul de proprietate (publică și privată), inalienabilitate, mancipație, clădire, construcție, teren.*

Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, începe cu formele primare ale vânzării, care de fapt prezentau o variantă mai evaluată a schimbului, numără peste 4 mii de ani. Apariția și dezvoltarea acestui tip de contract diferă de la o țară la alta. Procesul de dezvoltare a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile este indisolubil legat de dezvoltarea însăși a noțiunii și tipurilor de proprietate. În perioada prestată pământul era obștesc, pe urmă el începe să fie transmis neamului și persoanelor aparte, dar nu în proprietate, ci numai în posesie.

În perioada statului sclavagist apar primele atestări a tranzacțiilor cu bunurile. În dreptul privat roman contractul era înțeles ca o legătură (obligatio) strict materială și exclusivă între părțile contractante, fără efecte în folosul ori detrimentul unor terțe persoane. Existența unui ritual special obligă părțile să folosească gesturi și cuvinte sacramente ale căror consecințe nu se răsfringeau decât asupra celor care le-au utilizat. O asemenea structură juridică nu permitea ca părțile să fie reprezentate, la încheierea contractelor, de alte persoane. Forma primară a vânzării a fost mancipațiunea - un act solemn, momentul încheierii căruia coincidea cu executarea sa.

În dreptul roman clasic s-a format o definiție generală a contractului de vânzare - cumpărare - *emptio-venditio* ca contract consensual prin care o parte -vânzător (*venditor*) se obliga să ofere celelaltei părți (*emptor*) un bun, marfă (*merx*), iar altă parte - cumpărător se obligă să plătească vânzătorului pentru bunul vândut o anumită sumă de bani. Deci noi vedem că bunul și prețul erau considerate elemente esențiale ale contractului de vânzare - cumpărare. Un alt element esențial al contractului de vânzare era consimțământul - acordul de voință a unei părți în sensul dorit de cealaltă parte. Însă pentru ca un contract să fie considerat valabil încheiat era necesar să fie îndeplinite următoarele condiții: 1) întrebarea creditorului să fie urmată de răspunsul debitorului; 2) întrebarea și răspunsul nu puteau fi date decât oral, așa încât mușii și surzii nu puteau încheia o stipulație; 3) întrebarea trebuia să fie urmată imediat de răspuns și de aceea nu se putea încheia între absenți; 4) răspunsul trebuia să fie conform cu întrebarea dacă se putea încheia între absenți. Deci solemnitatea stipulațiilor din dreptul privat roman ce consta în raportul complex dintre întrebare și răspuns, nu este atât de departe de raportul dintre oferta, care trebuie să fie fermă, neechivocă, precisă și complexă, ceea ce înseamnă o anumită solemnitate, iar acceptarea trebuia să fie pură, simplă, neîndoielnică și să nu fie tardivă.

Spre sfârșitul Republicii, dând expresie unor necesități economice strigente, se înlătură treptat formalismul juridic prin procedee indirecte, pentru ca în epoca clasică să apară contracte noi formate prin simplul acord de voință al părților. Deasemenea contractele de vânzare cumpărare a bunurilor imobile erau de la început rezervate numai cetățenilor romani, pentru ca apoi să ajungă apanajul oricărui cetățean liber. În dreptul privat roman divizarea bunurilor în mobile și imobile i s-a atribuit un caracter mai deosebit în epoca principatului, iar în epoca dominatului tranzacțiile cu bunuri imobile încep a fi reglementate de reguli speciale, care erau îndreptate la asigurarea publicității lor. În Oratio Severi (anul 195) tutorul este oprit să vândă imobilele neclădite sau înconjurate de grădini (*preadia rustica vel suburbana*).

Odata cu cucerirea Daciei în anul 106 e.n. de Imperiul Roman a fost instituită proprietatea exclusivă a statului asupra pământului. Necatînd la dezvoltarea continuă a contractului de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile, trecînd de la mancipațiune la vânzarea consensuală translativă de proprietate, terenurile de pământ se transmiteau numai în posesie și folosință. După plecarea autorităților române în anul 275 din nou

revine proprietatea comună în devălmășie a comunității sătești asupra pădurilor, pășunilor, apelor care se completa cu stăpînirea individuală asupra părților de pămînt arabil, trase anual la sorți. Casa, curtea cu teritoriul din jurul ei erau în proprietate privată, fiind împrejmuite cu un gard.[6]

Pravila Salică este una din codificări ale popoarelor germane în sec. V-VI e.n. care prevede vînzarea pămîntului, respectînd strict și consecutiv un anumit ritual, nerespectarea căruia conducea la pierderea dreptului de proprietate.

În perioada evului mediu domnitorul statului exercita dreptul de proprietate supremă asupra pămîntului, conform căruia dreptul de proprietate moștenită de mult timp ca moșii ereditare.[1] Dreptul de proprietate avea o structură ierarhizată, în dependență de apartenența a proprietarului la o anumită pătură socială. Bazîndu-se pe vechile obiceiuri juridice casa, grădina, livada, via țaranului care locuia pe pămîntul boierului îi aparțineau cu drept de proprietate privată și el nu numai că putea să le transmită prin moșienire, dar și să le vîndă, iar cumpărătorul își asuma obligațiile față de boier și stat pe care le-a avut vînzătorul. În perioada feudală dreptul de proprietate asupra pămîntului aparținea preponderent nobilimii, însă cu apariția orașelor, pămîntul care aparținea orașenilor cu drept de proprietate avea un statut juridic mai liber și putea fi vîndut sau testat.

În anii 1816 - 1817 în Moldova a fost Codul Calimah, care de fapt este considerat primul cod civil. Codul Calimah începe a interpreta proprietatea funciară ca o proprietate absolută, comparativ cu situația anterioară cînd înainte era concepția de proprietate ierarhizată, divizată. Contractul de vînzare - cumpărare era reglementat de 55 articole. Ca elemente ale lui se arată: învoiala, obiectul, prețul, iar condițiile de valabilitate a contractului sunt: Consitamîntul neviciat al părților, proprietatea asupra lucrului în contract, lucrul să fie în comerț. Reforma în Basarabia 1861 - 1875 era un mare pas înainte în vederea dezvoltării relațiilor agrare și creării pieții funciare. În urma crizei economice 1929 - 1933, Legea din 1929 a desființat inalienabilitatea loturilor provenite din împrumut și s-a permis scoaterea lor la vînzare de către creditori pentru a acoperi datoriile țăranilor proprietari.[4]

Hotărîrea Parlamentului RM nr. 1373-XII cu privire la desfășurarea reformei agrare numește modificarea art.82 al Codului Funciar al Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești drept prim pas spre privatizarea pămîntului. Acest articol reglementa transmiterea gratuită a loturilor de pămînt pe lînga casă. Cod Civil adoptat la 26 decembrie 1964 facea o reglementare mai completă a contractului de vînzare cumpărare a imobilelor. Cu adoptarea Codului Funciar RM, care a intrat în vigoare 1993 reforma agrară era prelungită. Art. 14, 23 și alte articole ale prezentului act normativ au admis dreptul de proprietate de terenuri să le înstrăineze în strictă conformitate cu legea, deci terenurile de pămînt au intrat din nou în circuitul civil. Legea cu privire la prețul normativ al pămîntului nr.302-XII conținea reglementări cu caracter declarativ a vînzării - cumpărării loturilor de pe lînga casă, terenurile aflate în folosință întovărășirilor pomicole și terenurilor destinate construcțiilor în municipii, orașe și sate. În scopul reglementării detaliate a vînzării terenurilor aferente obiectelor privatizate sau care se privatizează a fost adoptată Hotărîrea Guvernului nr.562 din 23.10.1996 „Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vînzarea-cumpărarea terenurilor aferente”. Codul Civil adoptat la 6 iunie 2002 conține o reglementare detaliată a contractului de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile, la fel conține un capitol aparte destinat bunurilor imobile.

Procesul înregistrării drepturilor de proprietate și a tranzacțiilor cu bunurile imobile la Organul Cadastral Teritorial în registrul bunurilor imobile se înfăptuiesc conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII

Este evident faptul că legislația civilă și cea funciară se află în permanentă dezvoltare în conformitate cu evoluția relațiilor sociale pe care le reglementează în general și în scopul perfecționării în special a pieței imobiliare, fiind influențat permanent de diferiți factori politici, economici, sociali. În procesul dat perfectarea contractului de vînzare-cumpărare a bunurilor imobile în spiritul stabilității, legalității și corespunderii situației și necesităților reale a subiecților joacă un rol primordial.

Bibliografie

1. COSMOVICI, P. Drept Civil. Drepturile reale. Obligații. Legislate. Editura All, 1996.
2. DOGARU, I. Drept Civil. Ideea Curgerii timpului și consecințele ei juridice. București: Editura ALL BECK, 2002.
3. FILIPESCU, I. Drept Civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. București, 1998. p. 132.
4. HAMANGA, V. Drept privat roman. Editura Didactică și pedagogică. București. 1978, p. 420-421.
5. POPA, V. Drept Privat Roman. București : Editura ALL BECK, 2004.
6. ARAMĂ, E. Istoria dreptului românesc, Edit. SA „Reclama”, Chișinău, 2003, p.124.