

Cuprins

Capitolul I. Clasificarea nulităților	1
I. Nulități absolute și nulități relative	1
1. Nulități absolute	1
1.1. Caractere juridice.....	1
1. Regimul juridic al nulității. Invenție. Brevet. Interes legitim	1
2. Contract. Nulitate absolută. Lipsa acordului de voință	2
3. Act juridic. Nulitate absolută	3
4. Contract de vânzare-cumpărare. Apartament exceptat de la vânzare-cumpărare.....	4
5. Contract de donație. Condiții de formă	5
6. Contract de închiriere. Acțiune în constatarea nulității. Inexistența cauzelor nulității în momentul încheierii actului	6
7. Tranzacție. Clauză penală. Neînțelegeri intervenite ulterior. Consecințe.....	7
8. Certificat de moștenitor. Acțiune în anulare. Imprescriptibilitate.....	7
1.2. Cauze.....	8
1.2.1. Lipsa consimțământului.....	8
9. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990. Caracter. Momentul încheierii contractului. Lipsa consimțământului cumpărătorului	8
10. Partea în drept să invoce nulitatea. Coproprietate	11
11. Convenție. Eroare privind natura actului juridic. Efecte	12
12. Eroare-obstacol. Sancțiune. Dovada.....	13

13.	Contract de vânzare-cumpărare. Eroare cu privire la natura juridică a actului încheiat. Eroare-obstacol.....	15
14.	Contract de împrumut al unei sume de bani. Imposibilitatea invocării erorii asupra naturii actului și asupra persoanei cocontractante în cazul actului juridic încheiat în formă autentică.....	16
15.	Elementele contractului. Eroare asupra naturii actului. Dovada	18
16.	Contract de vânzare-cumpărare. Eroare cu privire la natura juridică a actului încheiat. Restabilirea situației anterioare.....	19
17.	Contract de vânzare-cumpărare. Contract de întreținere. Eroare-obstacol. Dovada	21
1.2.2.	<i>Lipsa obiectului</i>	22
18.	Contract de închiriere. Nevalabilitatea obiectului actului juridic	22
19.	Contract de închiriere. Obiect determinat sau cel puțin determinabil	23
20.	Contract de vânzare-cumpărare. Preț neserios.....	25
21.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Preț nedeterminat	26
1.2.3.	<i>Cauza actului juridic civil</i>	26
22.	Convenție. Cauză falsă	26
23.	Condițiile cauzei. Cauza ilicită	27
24.	Convenție. Presumția existenței cauzei. Proba.....	28
25.	Donație imobiliară. Proba cauzei ilicite.....	29
26.	Contractul de donație. Lipsa cauzei.....	29
27.	Contract de donație încheiat în anul 1972. Plecarea din țară a donatorilor imediat după încheierea donației. Lipsa cauzei. Nulitate	30
28.	Imobil naționalizat în baza Decretului nr. 92/1950. Acțiune în revendicare. Contract	

	prin care statul a vândut chiriaşului bunul respectiv. Buna-credinţă a cumpărătorului. Nulitate	33
29.	Imobil trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 223/1974. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu fostul proprietar. Cauză ilicită	35
30.	Contract de vânzare-cumpărare. Situaţia bunului vândut care are ca proprietar şi o altă persoană decât vânzătorul. Rea-credinţă. Nulitate	37
31.	Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate absolută. Cauză imorală.....	38
32.	Valabilitatea cauzei contractului de vânzare-cumpărare. Determinarea scopului urmărit de părţi la încheierea actului juridic civil.....	39
33.	Contract de vânzare-cumpărare. Vânzarea lucrului altuia. Nulitate - <i>resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis</i>	41
34.	Cauză imorală. Contract de vânzare-cumpărare.....	41
35.	Contract de vânzare-cumpărare. Încălcarea prevederilor art. 845 şi art. 480 C. civ. Consecinţe	42
36.	Contract de vânzare-cumpărare. Lipsa cauzei. Sancţiuni.....	43
37.	Contract de prestare a unor activităţi gospodăreşti. Cauză ilicită.....	45
38.	Înfierea în scopul exclusiv al obţinerii de avantaje materiale	45
39.	Adopţie. Lipsa scopului familial şi social. Urmărirea unui interes material. Constatarea nulităţii.....	46
40.	Contract de întreţinere. Încetarea din viaţă a creditorului întreţinerii	47
41.	Contract de împrumut. Clauză ilicită.....	48

42.	Contract de închiriere a unui imobil aparținând altei persoane. Obiectul contractului. Condiții de valabilitate. Cauza licită a contractului în cazul proprietarului aparent. Locator de rea-credință. Causă ilicită.....	48
1.2.4.	<i>Frauda legii și vânzarea lucrului altuia.....</i>	49
1.2.4.1.	<i>Frauda legii.....</i>	49
43.	Contract de vânzare-cumpărare a unei locuințe construite din fondurile statului.....	49
44.	Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil ce intră sub incidența Legii nr. 112/1995.....	50
45.	Vânzare-cumpărare în baza Decretului-lege nr. 61/1990. Apartament preluat de stat în baza Decretului nr. 223/1974. Fraudă la lege. Consecințe.....	52
46.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Nulitate absolută pentru fraudă la lege și lipsa consimțământului.....	55
1.2.4.2.	<i>Vânzarea bunului altuia.....</i>	56
47.	Causă ilicită. Vânzarea bunului altuia.....	56
48.	Vânzarea lucrului altuia. Contract încheiat cunoscând situația reală a bunului. Causă ilicită.....	57
49.	Vânzarea lucrului altuia. Complicitatea la fraudă a cumpărătorului. Acțiune în constatarea nulității formulată de proprietarul lucrului vândut.....	58
50.	Contract de întreținere. Nulitate. Constatare.....	58
51.	Vânzarea lucrului altuia. Frauda drepturilor adevăratului proprietar. Consecințe.....	59
1.2.4.3.	<i>Frauda intereselor legitime ale unui terț.....</i>	61
52.	Vânzare-cumpărare. Încheierea actului în fraudă intereselor terților.....	61
53.	Contract de vânzare-cumpărare. Conivență frauduloasă a unui comoștenitor cu un terț de	

	rea-credință, în timpul procesului de partaj. Principiul <i>fraus omnia corrumpit</i> 62
54.	Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate absolută. Fraudarea intereselor creditorului uneia dintre părți..... 65
1.2.5.	<i>Forma actului</i> 67
55.	Contract de donație. Lipsa formei autentice a acceptării donației. Nulitate..... 67
56.	Contract de donație. Condiții de formă..... 68
57.	Donație făcută statului. Nulitate pentru lipsa formei autentice și cu vicierea consimțământului donatorului. Cerințe 70
58.	Testament olograf. Condiții de formă..... 71
59.	Testament olograf. Valabilitate 72
60.	Reconstituirea dreptului de proprietate. Înstrăinare de terenuri prin act sub semnătură privată..... 73
61.	Contract de ipotecă. Condiții de valabilitate 74
62.	Vânzare-cumpărare. Imobil aparținând domeniului public. Încheierea contractului de către primar. Lipsa hotărârii consiliului local. Nulitate 75
63.	Contract de donație către stat. Condiții privind acceptarea. Admisibilitatea cererii privind nulitatea absolută..... 76
1.2.6.	<i>Alte cauze</i> 77
64.	Contract de împrumut. Clauză ilicită. Nulitate absolută 77
1.2.7.	<i>Legi speciale</i> 79
1.2.7.1.	<i>Legea nr. 112/1995</i> 79
65.	Nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat prin încălcarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995 79
66.	Contract de vânzare-cumpărare a unui apartament, încheiat în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995. Încheierea contractului mai

	înainte de a fi soluționată definitiv cererea cu privire la imobil. Nulitate	80
67.	Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu nerespectarea prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995. Nulitate absolută	81
68.	Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil preluat de stat în baza Decretului nr. 92/1950. Reaua-credință a cumpărătorilor chiriași. Nulitate	83
69.	Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Imobile aparținând cultelor religioase. Nulitate absolută	84
70.	Imobil preluat de stat în fapt, vândut în baza Legii nr. 112/1995. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare	86
71.	Contract de vânzare-cumpărare. Încălcarea interdicției de înstrăinare a imobilului dobândit în condițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995. Nulitatea actului juridic civil	87
1.2.7.2.	<i>Legea nr. 18/1991</i>	89
72.	Act juridic. Determinarea voinței reale a părților	89
73.	Titlu de proprietate. Nulitate	91
74.	Titlu de proprietate. Teren cu privire la care nu s-a reconstituit dreptul de proprietate conform Legii 18/1991. Nulitate absolută	92
1.2.7.3.	<i>Legea nr. 169/1997</i>	93
75.	Cerere de constatare a nulității actelor de reconstituire a dreptului de proprietate formulată în temeiul art. III din Legea nr. 169/1997	93
76.	Titlu de proprietate. Valabilitate. Posesia terenului de către un terț	96

77.	Reconstituire nelegală a dreptului de proprietate. Înstrăinări succesive ale terenului. Constatarea ulterioară a nulității absolute a titlului de proprietate. Îndreptățirea fostului proprietar rămas fără teren la remiterea prețului actualizat	96
78.	Reconstituirea dreptului de proprietate. Acțiune în constatarea nulității titlului de proprietate. Condiții de admisibilitate	98
1.2.7.4.	<i>Legea nr. 1/2000</i>	99
79.	Stabilirea dreptului de proprietate pe vechiul amplasament. Punere în posesie a unor terți pe amplasamentul solicitat de reclamant. Existența unor terenuri libere la dispoziția comisiei locale. Consecințe	99
80.	Teren preluat abuziv de către stat în baza Decretului nr. 115/1959. Anularea dispoziției primarului. Restituire în natură	100
1.2.7.5.	<i>Legea nr. 10/2001</i>	102
81.	Imobil preluat de stat. Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate	102
82.	Contract vânzare-cumpărare. Nulitate. Imobil preluat de statul român de la o persoană juridică. Vânzarea acestuia chiriașului, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 112/1995. Admisibilitate	103
83.	Notarea procesului prin care s-a revendicat imobilul. Reaua-credință a cumpărătorilor. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare	105
84.	Imobil casă de locuit preluat de stat în baza Legii nr. 187/1945, înstrăinat de pârâtă, care nu și-a intabulat dreptul de proprietate. Reaua-credință a dobânditorilor. Nulitatea actului de înstrăinare	106
85.	Imobil cu destinație de locuință naționalizat prin Decretul nr. 92/1950 și vândut chiriașului	

	în baza Legii nr. 112/1995. Chiriaș de rea-credință. Acțiune de constatarea nulității absolute a contractului de vânzare.....	107
86.	Acțiune privind anularea contractului de vânzare-cumpărare prin care un imobil, trecut în proprietatea statului potrivit Decretului nr. 92/1950, a fost vândut chiriașului, în baza Legii nr. 112/1995	107
87.	Imobil preluat de stat fără titlu valabil. Nevalabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare subsecvente. Invocarea jurisprudenței C.E.D.O. Existența unui bun în sensul art. 1 parag. 1 din Protocolul nr. 1	111
88.	Legea nr. 10/2001. Acțiune în constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995. Cauză ilicită. Irelevanța bunei-credințe a cumpărătorului	116
1.2.7.6.	<i>Legea nr. 247/2005</i>	130
89.	Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate. Prescripția dreptului la acțiune.....	130
1.2.7.7.	<i>Legea nr. 273/2003</i>	131
90.	Acțiune în constatarea nulității adopției. Cauze de nulitate	131
1.2.7.8.	<i>Legea nr. 94/2000</i>	133
91.	Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate. Imobilele care au aparținut unor culte religioase, trecute în mod abuziv în proprietatea statului. Cerere de retrocedare. Dobândirea dreptului de proprietate în baza unei hotărâri judecătorești. Inopozabilitatea hotărârii față de fostul proprietar. Consecințe	133
1.2.7.9.	<i>Legea nr. 85/1992</i>	135
92.	Contract de vânzare-cumpărare. Greșita calculare a prețului. Consecințe	135

93.	Locuințe construite de Biserica Evanghelică. Imposibilitatea înstrăinării lor în baza Legii nr. 85/1992	136
1.2.7.10.	<i>Legea nr. 213/1998</i>	137
94.	Contract de vânzare-cumpărare. Bunuri aflate în domeniul public. Nulitate	137
1.3.	<i>Acțiunea în nulitate</i>	138
1.3.1.	<i>Competența materială a instanței</i>	138
95.	Acțiune în constatarea nulității actului juridic de înstrăinare a unei locuințe, încheiat după data de 14 februarie 2001. Competență de soluționare după materie.....	138
96.	Cerere prin care se solicită constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, inclusiv din perspectiva lipsei bunei-credințe la data încheierii actului de înstrăinare. Cerere de restituire în natură în temeiul Legii nr. 10/2001. Competența de soluționare a cererii de nulitate	139
97.	Acțiune în nulitatea unui contract de vânzare-cumpărare și acțiune în evacuare. Competență materială. Criteriul valorii	141
98.	Acțiuni în nulitate absolută a contractelor de vânzare-cumpărare. Competența materială de soluționare a acțiunilor în raport de valoarea bunului vândut	142
99.	Contracte de vânzare-cumpărare fondate pe Legea nr. 112/1995. Acțiuni în nulitatea absolută a contractelor. Competența materială de soluționare a acțiunilor în raport cu valoarea locuințelor	143
100.	Nulitate absolută a actelor adiționale la contractul de credit bancar. Competența de soluționare a acțiunii în constatarea nulității. Litigiu comercial.....	145

101. Acțiune în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, întemeiată pe art. 46 din Legea nr. 10/2001. Instanța competentă	146
<i>1.3.2. Titularul acțiunii.....</i>	<i>147</i>
102. Acțiune în constatare nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare. Terț. Calitate procesuală activă	147
103. Vânzarea bunului imobil de către „ <i>non dominus</i> ”	149
104. Contract de vânzare-cumpărare încheiat de către unul din soți	149
105. Acțiune privind constatarea nulității absolute a titlului de proprietate emis potrivit Legii nr. 18/1991. Persoanele în drept să o formuleze. Comisiile județene	150
106. Acțiune privind constatarea nulității absolute a titlului de proprietate emis în baza Legii nr. 18/1991. Persoanele în drept să formuleze cererea. Primarul.....	151
107. Legitimare procesuală activă. Acțiune în anularea titlului de proprietate emis în baza Legii nr. 18/1991	152
108. Fond funciar. Constatarea nulității dispozițiilor de punere în posesie. Interes în promovarea acțiunii	154
109. Acțiune în constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor. Lipsa calității procesuale active a persoanelor care nu invocă existența unor drepturi succesoriale proprii	155
110. Act de convocare a adunării generale a asociațiilor salariaților. Invocarea nulității. Noțiunea de persoană interesată	156
<i>1.3.3. Calitate procesuală pasivă.....</i>	<i>157</i>
111. Acțiune în constatarea nulității absolute a contractului de donație. Calitatea procesuală pasivă a statului român, prin Ministerul	

Finanțelor, reprezentat de direcția generală a finanțelor publice județene	157
112. Acțiune în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare îndreptată împotriva mandatarului vânzătorului. Lipsa calității procesuale pasive a mandatarului	158
<i>1.3.4. Prescripția dreptului la acțiune.....</i>	<i>160</i>
113. Imobil trecut în proprietatea statului. Acțiune în constatarea nulității	160
114. Renunțarea la moștenire după acceptarea ei. Certificat de vacanță succesorală.....	161
115. Acțiune în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995. Domeniul de aplicare a dispozițiilor speciale privind prescripția dreptului la acțiune	162
116. Legea nr. 10/2001. Buna-credință a cumpărătorilor imobilului în baza Legii nr. 112/1995.....	164
117. Acțiune în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a unui imobil naționalizat. Revendicare	165
118. Termen de exercitare a acțiunii în nulitatea actelor juridice având ca obiect imobile ce cad sub incidența Legii nr. 10/2001. Raportul dintre o normă specială și o normă generală. Aplicabilitatea normei speciale	166
119. Contract de donație către stat. Acțiune privind anularea contractului pentru vicierea consimțământului donatorului prin violență. Prescrierea dreptului la acțiune.....	167
<i>1.3.5. Aspecte procesuale.....</i>	<i>168</i>
120. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. Revendicare prin comparare de titluri. Ordine de soluționare.....	168

121.	Acțiune în nulitatea unui act autentic pentru lipsa unui contract în fața notarului. Neînscrierea în fals. Consecințe	170
122.	Nulitatea unui contract de vânzare-cumpărare solicitată în cadrul unui proces aflat pe rolul instanței de judecată. Termen de exercitare, din perspectiva Legii nr. 10/2001 și a dispozițiilor Codului de procedură civilă....	171
2.	Nulități relative	174
2.1.	Caractere	174
123.	Contract de vânzare-cumpărare. Constatarea nulității. Incidența dispozițiilor art. 1306 și art. 1307 C. civ.....	174
124.	Căsătorie simulată. Nulitate. Confirmare.....	176
125.	Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil proprietate comună. Rea-credință. Consimțământ	176
126.	Vânzarea lucrului altuia. Confirmare tacită a actului anulabil. Abuz de drept	177
2.2.	Cauze	178
2.2.1.	Viciile de consimțământ	178
2.2.1.1.	Eroarea	178
127.	Condițiile existenței erorii – viciu de consimțământ.....	178
128.	Eroarea asupra calităților substanțiale ale obiectului contractului. Dovada.....	179
129.	Eroare. Tranzacție. Acțiune în anulare	180
130.	Eroare asupra substanței bunului ce face obiectul contractului. Nedovedirea ei. Consecințe	181
2.2.1.2.	Dol	183
131.	Dol. Liberalități. Captație și sugestie. Probe.....	183
132.	Dol. Legate. Captație și sugestie.....	183

133.	Dol. Testament. Lipsa discernământului. Captație. Inadmisibilitatea existenței concomitente a acestor cauze de nulitate....	184
134.	Dol prin reticență. Căsătorie. Ascunderea de către soție a faptului că era însărcinată că urmare a relațiilor avute cu un alt bărbat....	185
135.	Nulitatea căsătoriei. Dol prin reticență. Probe.....	186
136.	Dol. Contract de vânzare-cumpărare. Cunoașterea de către cumpărător a faptului că imobilul este situat într-o zonă supusă sistematizării.....	187
2.2.1.3.	<i>Violența</i>	187
137.	Violență. Succesiuni. Împărțeală. Incapacitate.....	187
138.	Violență. Temere reverențiară. Consecințe.....	188
139.	Donație în favoarea statului. Vicierea consimțământului prin violență. Acțiune în anulare. Prescriere.....	189
2.2.1.4.	<i>Leziunea</i>	191
140.	Leziune. Acțiune în anulare introdusă de tatăl minorului lezat, după ce acesta a devenit major și a ratificat vânzarea.....	191
2.2.2.	<i>Vânzarea bunului altuia</i>	191
141.	Acțiune în anularea actului de vânzare-cumpărare introdusă de către un coindivizar. Invocarea vânzării lucrului altuia. Consecințe.....	191
142.	Contract de vânzare-cumpărare. Inopozabilitate. Acțiune în revendicare.....	192
143.	Felul nulității în cazul vânzării lucrului altuia. Persoanele în drept să o invoce.....	193
144.	Contract de vânzare-cumpărare. Principiul relativității efectelor contractului.....	194
145.	Acțiune în anularea contractului de vânzare-cumpărare. Inadmisibilitate.....	195

146.	Vânzarea bunului altuia. Eroare asupra calității vânzătorului. Nulitate relativă	196
147.	Anularea căsătoriei. Schimb de locuințe. Consimțământul soțului de bună-credință	197
148.	Regimul comunității matrimoniale. Prezumție de mandat tacit între soți. Opoziția expresă la înstrăinarea de către celălalt soț a unui bun mobil comun	198
149.	Acțiune în constatarea nulității certificatului de moștenitor și a contractului de vânzare-cumpărare. Neacceptarea legatului în termen legal. Vânzarea lucrului altuia. Nulitatea relativă a contractului	199
2.2.3.	<i>Lipsa discernământului</i>	200
150.	Contract de schimb. Probe	200
151.	Contract de întreținere. Discernământ. Capacitate de exercițiu. Felul nulității	202
152.	Capacitatea de a contracta. Sancțiunea nerespectării dispozițiilor legale referitoare la capacitatea persoanei fizice	203
153.	Acțiune în anularea convenției. Lipsa calității procesuale active	204
154.	Capacitatea de a contracta. Lipsa discernământului. Partea în drept să o invoce	206
155.	Discernământ. Momentul în raport cu care se apreciază lipsa discernământului	207
156.	Stabilirea existenței discernământului. Probe	208
157.	Lipsa discernământului și lipsa consimțământului. Diferențe	210
158.	Constatarea nulității unui contract de vânzare-cumpărare. Respectarea condițiilor de validitate prevăzute de art. 948 C. civ. Discernământ abolit al uneia dintre părți la momentul încheierii contractului	211

2.3. Títularul acțiunii.....	212
159. Dreptul procurorului de a exercita acțiunea civilă. Înțelesul noțiunii de „acțiune strict personală”. Anularea unui act pentru vicii de consimțământ.....	212
160. Contract de vânzare-cumpărare. Acțiune în constatarea nulității contractului. Calificarea nulității. Termenul de prescripție a acțiunii. Acțiune oblică formulată de un terț față de contract pentru constatarea nulității absolute a acestuia. Inadmisibilitate	213
161. Acțiune în constatarea nulității relative. Contract de vânzare-cumpărare. Calitate procesuală activă.....	214
162. Acțiune în anularea certificatului de moștenitor. Justificarea interesului	214
2.4. Calitate procesuală pasivă	215
163. Certificat de moștenitor. Constatarea nulității. Calitate procesuală pasivă	215
2.5. Prescripția dreptului la acțiune	216
164. Acțiune în anularea testamentului și a certificatului de moștenitor. Prescripție extintivă. Momentul curgerii acesteia	216
165. Imobil preluat abuziv. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. Prescripție extintivă. Cerere de repunere în termen. Tardivitate.....	217
166. Contract de donație. Vicii de consimțământ. Anulare	219
167. Contract de donație. Invocarea violenței că viciu de consimțământ. Prescripție	220
168. Contract de donație. Nulitate pentru vicierea consimțământului prin violență. Data de la care începe să curgă termenul de prescripție	221
169. Certificat de moștenitor. Anulare. Termen de prescripție	222

II. Nulități parțiale și nulități totale	224
1. Nulități parțiale	224
170. Recunoașterea creanței de către debitor în cuprinsul unui înscris sub semnătură privată de înstrăinare a unui teren agricol. Valabilitatea recunoașterii de datorie	224
171. Calitate succesorală. Ginerile defunctei nu are posibilitatea de a formula cerere în temeiul dispozițiilor Legii nr. 18/1991	225
172. Acțiune în nulitatea titlului de proprietate fondată pe dispozițiile art. III alin. (1) lit. b) din Legea nr. 169/1997. Anularea procesului-verbal de punere în posesie. Teren aparținând domeniului public	228
173. Coproprietate forțată. Servitute de trecere. Alee de acces. Nulitatea actului de schimb	229
174. Locuință de intervenție. Încheierea contractului de închiriere pe durată determinată. Nulitatea acestei clauze	231
2. Nulități totale	232
175. Acte emise în cadrul procedurii instituite de Legea nr. 18/1991. Efecte. Posibilitatea anulării lor. Condiții	232
III. Nulități exprese și nulități virtuale	234
1. Nulități exprese	234
176. Locuință de intervenție. Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate absolută	234
177. Vânzare la licitație. Incapacitate specială de a cumpăra	235
178. Vânzarea locuințelor de stat către chiriași. Nulitate	236
179. Locuințe exceptate de la vânzare-cumpărare. Consecințe	237
180. Contract de vânzare-cumpărare. Apartament preluat de stat în baza	

	Decretului nr. 223/1974. Nulitate absolută.....	238
181.	Partaj de ascendent efectuat fără participarea unuia dintre comoștenitori. Îndatorirea instanței.....	239
182.	Partaj de ascendent. Nulitate relativă.....	240
183.	Legatul lucrului altuia. Nulitate relativă.....	240
184.	Clauză penală în contractele de împrumut. Nulitate absolută.....	241
185.	Antecontract de vânzare-cumpărare privind un imobil, încheiat în formă autentică. Clauză de arvună. Clauză de dezicere. Diferențiere. Nulitate. Condiții.....	243
2.	Nulități virtuale	248
186.	Sucesiune nedeschisă. Convenție. Nulitate absolută.....	248
187.	Incapacități speciale de a cumpăra. Licitatie.....	248
188.	Certificat de moștenitor. Nulitate absolută.....	249
189.	Contract de garanție imobiliară. Ipotecă.....	250
190.	Contract de închiriere. Vânzarea locuințelor de stat către chiriași.....	252
191.	Testament olograf. Dată incompletă. Nulitate. Condițiile în care operează.....	253
192.	Acceptare tacită a succesiunii. Renunțare expresă ulterioară. Nulitate.....	255
193.	Contract de vânzare-cumpărare. Licitatie. Acțiune în anulare.....	255
194.	Drepturi acordate în baza Decretului-lege nr. 118/1990. Convenții care limitează aceste drepturi. Nulitate.....	256

Capitolul II. Modalități de invocare a nulității	258
I. Calea amiabilă.....	258
195. Convenție nulă absolut. Inadmisibilitatea invocării dreptului de retenție.....	258
II. Acțiunea în nulitate	259
196. Lipsa discernământului în exprimarea voinței testatorului. Nulitate relativă. Inadmisibilitatea reținerii, pentru prima dată în apel, a unei cauze de nulitate absolută	259
197. Acțiune în constatarea nulității absolute a unui act juridic. Admisibilitate	260
198. Acțiune în anularea dispoziției emise în baza Legii nr. 10/2001. Terț. Competența instanței de drept comun.....	261
III. Excepția nulității.....	263
199. Caracterul de ordine publică al nulității absolute. Efecte.....	263
200. Excepția nulității unui act juridic civil, mijloc nou de apărare invocat direct în apel. Admisibilitate. Inadmisibilitatea unei excepții similare, determinată de limitele devoluțiunii.....	263
201. Excepția nulității hotărârii comisiei județene de fond funciar invocată direct în recurs. Imposibilitatea soluționării de către instanța de control judiciar	264
202. Acțiune în constatarea nulității absolute a titlului de proprietate emis pe numele pârâtului. Excepția nulității hotărârii emise de comisia județeană de fond funciar în beneficiul reclamantilor.....	266
Capitolul III. Efectele nulității	268
I. Conversiunea actului juridic.....	268
203. Testament. Revocare expresă și tacită. Înstrăinarea obiectului legatului. Nulitatea actului. Efecte.....	268

204. Ofertă de donație. Acceptare. Forma autentică. Principiul conversiunii actului juridic. Persoană îndreptățită la măsuri reparatorii	269
II. Eroarea comună	271
205. Contract de vânzare-cumpărare. Validitatea aparenței în drept. Condiții de existență	271
III. Efectele nulității între părți.....	274
206. Contract de vânzare-cumpărare. Garanția pentru evicțiune. Nulitate absolută. Dobândă.....	274
207. Nulitatea titlului prin care persoana care a constituit o ipotecă a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat. Efecte asupra existenței ipotecii	275
208. Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate. Restituiri. Condiții	276
209. Fructe industriale. Teren agricol. Înstrăinare nelegală. Pretinderea de către proprietar a echivalentului lipsei de folosință	276
210. Nulitatea sau rezoluțiunea convenției de transmitere a unui teren agricol. Fructe culese. Nerestituirea lor	277
211. Nulitatea căsătoriei. Buna-credință a soților. Efecte.....	278
212. Nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995. Restituirea imobilului adevăratului proprietar.....	279
213. Anularea inscripțiilor de carte funciară. Titlu nevalabil. Restabilirea situației anterioare de carte funciară.....	280
IV. Efectele nulității față de terți.....	282
214. Revendicarea imobilului trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 223/1974. Acțiune pentru anularea contractului prin care statul a vândut	

	chiriașului locuința, în baza Legii nr. 112/1995.....	282
215.	Drept de proprietate. Revendicarea imobilului trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 223/1974 și acțiune pentru anularea contractului prin care apartamentul s-a vândut chiriașului în temeiul Legii nr. 112/1995. Admisibilitatea acțiunii în raport cu dispozițiile Legii nr. 10/2001.....	282
216.	Certificat de vacanță succesorală. Anulare. Consecințe. Situația dobânditorului de bună-credință	283
217.	Simulație. Hotărârea judecătorească - act inopozabil terțului de bună-credință	284
218.	Drept de proprietate. Revendicarea imobilului nelegal naționalizat în baza Decretului nr. 92/1950 și anularea contractului prin care statul a vândut chiriașului o parte din imobil, în temeiul Legii nr. 112/1995	285
219.	Drept de proprietate. Titlu de proprietate. Anulare. Terț achizitor de bună-credință. Efecte.....	285
220.	Imobil trecut în proprietatea statului. Retrocedare. Contract de închiriere	286
221.	Înstrăinarea unui bun mobil comun de către unul dintre soți. Prezumția de mandat tacit reciproc.....	286
222.	Acțiune pentru demolarea zidului construit fără autorizație, în spațiul de folosință comună. Efectele anulării parțiale a procesului-verbal de contravenție	287
223.	Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 85/1992. Nulitate absolută. Contract de vânzare-cumpărare subsecvent. Consecințe	289

224. Contract de împrumut ipotecar. Nulitate absolută.....	289
225. Marcă. Anularea înregistrării pentru rea-credință. Anularea contractului subsecvent de cesiune a mărcii	290
Index alfabetic.....	291

Capitolul I. Clasificarea nulităților

I. Nulități absolute și nulități relative

1. Nulități absolute

1.1. Caractere juridice

I. Regimul juridic al nulității. Invenție. Brevet. Interes legitim

Una dintre regulile care cârmuiesc regimul juridic al nulității absolute este aceea că o atare nulitate poate fi invocată de oricine are un interes juridic ocrotit și chiar din oficiu de instanța de judecată, întrucât această nulitate, fiind menită să ocrotească interese de ordin general, trebuie să dea posibilitatea unui cerc foarte larg de persoane să ceară înlăturarea actului juridic încheiat prin înfrângerea unor norme de drept care urmăresc să protegiască asemenea interese.

Sub acest aspect, ambele instanțe a pronunțat hotărâri greșite, reținându-se în mod eronat că recurenta-reclamantă nu a făcut dovada interesului încălcat prin transferul brevetului de invenție între cei doi părâți. Astfel, într-adevăr, în sfera noțiunii de „oricine are un interes juridicește ocrotit” nu intră acele persoane care sunt cu totul străine de actul juridic încheiat cu nerespectarea condițiilor de validitate și care nu pot justifica un interes care să fie în legătură cu cauza nulității în mod nemijlocit. Nu mai puțin adevărat este că nu numai părțile actului juridic intră în sfera persoanelor îndreptățite să promoveze acțiune în nulitate, din această categorie făcând parte și terții, în măsura în care se pretind vătămați de efectele actului juridic a cărui nulitate absolută se cere a fi dispusă.

Din această ultimă categorie face parte recurenta-reclamantă, deoarece, chemată fiind în judecată pentru drepturi bănești izvorâte din calitatea de inventator și titular de brevet al pârâtului, justifică un interes material, legitim, actual și direct să demonstreze judecătorește că actul juridic de transfer al brevetului de invenție este rodul unei pretinse fraude la lege și al încălcării unor dispoziții legale imperative.

Întrucât nulitatea absolută poate fi invocată oricând, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, în această materie noțiunea de interes legitim juridicește proteguit vizează mai puțin exercițiul dreptului la acțiune, ci mai degrabă privește temeinicia pretenției formulate, deoarece, pentru a afla dacă un interes există și este ori nu în conflict cu legea, este necesar să se dezbată fondul pretenției. În cauza dedusă recursului de față, interesul recurenteii este în strânsă și directă legătură cu pretențiile bănești formulate pe cale separată de pârât, ca urmare a transferului brevetului de inventator și prin cesiunea drepturilor ce izvorăsc din acesta. De aceea, acțiunea în nulitate absolută vizează tocmai situația juridică creată ca urmare a transferului titularului de brevet, recurenta demonstrând în litigiul de față un vădit interes în a anula judecătorește un atare transfer, având deci calitatea de a dovedi cauza de nulitate invocată prin acțiune.

În consecință, recursul a fost admis, au fost casate hotărârile anterioare, cu trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe de fond.

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 867 din 10 martie 1999,
legalis.ro*

2. Contract. Nulitate absolută. Lipsa acordului de voință

Prin acțiunea formulată de R.A.D.R.A. Vâlcea, în contradictoriu cu SC A. Vâlcea, s-a cerut să se constate nulitatea absolută a contractului, motivat de faptul că acesta s-a semnat cu obiecțiuni de către pârâtă, obiecțiuni pe care reclamanta nu și le-a însușit, așa

încât condiția acordului de voință nu s-a realizat, iar convenția este nulă absolut.

Tribunalul Vâlcea a respins acțiunea, reținând că lipsa consimțământului, constând în neacceptarea obiecțiunilor formulate de pârâtă la contractul de livrare a apei potabile, este o chestiune ce ține de formarea acestuia în condițiile art. 39 C. com. și nu constituie o cauză de nulitate absolută echivalentă cu eroarea obstacol. Recursul reclamantei a fost respins ca nefondat de Curtea de Apel Pitești.

Această instanță a apreciat că între părți nu s-a născut un raport juridic în ce privește clauzele contractuale pentru care părțile nu au realizat un acord de voință. Reclamanta a emis contractul în care s-au inserat alte clauze decât cele din convențiile anterioare, clauze pe care pârâta le-a apreciat ca dezavantajoase, așa încât a formulat obiecțiuni, neacceptate de către reclamantă, așa cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar.

Pentru a opera sancțiunea nulității absolute, se impune să existe un act juridic căruia să i se aplice, în tot sau în parte, această sancțiune, dar în condițiile în care contractul nu s-a realizat, deci el nu este în ființă, nu se poate constata nulitatea lui.

*C.A. Pitești, decizia nr. 655 din 21 mai 2003,
legalis.ro*

3. Act juridic. Nulitate absolută

Caracterul de ordine publică al nulităților absolute ce sancționează actele juridice încheiate cu încălcarea unor prevederi legale imperative trece înaintea principiului potrivit căruia nimeni nu poate să invoce propria sa turpitudine; astfel încât, excepția referitoare la o atare nulitate va putea fi ridicată și de partea care, cu intenție și profitând de neștiința celeilalte părți, a nesocotit astfel de dispoziții penale.

*Trib. Jud. Timiș, decizia civilă nr. 822 din 29 iunie 1972,
în R.R.D. nr. 4/1973, p. 174*

4. Contract de vânzare-cumpărare. Apartament exceptat de la vânzare-cumpărare

Legea nr. 85/1992, art. 7 alin. (8)¹⁾, art. 19
C. proc. civ., art. 108

Potrivit art. 7 alin. (8) din Legea nr. 85/1992, locuințele din mediul rural destinate medicilor, profesorilor, altor specialiști și personalului Ministerului de Interne sunt considerate locuințe de serviciu și exceptate de la vânzare.

Locuința închiriată pârâtului B.C. și familiei lui nu a constituit accesoriu al contractului de muncă, conform art. 51 din Legea nr. 5/1973 și nici locuință de serviciu în sensul art. 55 din Legea nr. 5/1993. Nici nu putea fi, deoarece imobilul în care se află nu a fost în administrarea unei unități economice.

Imobilul din comuna Gârbău, în care se află locuința, a fost construit din fondurile de stat ale fostei IEGAIA Cluj, aparținând de fostul Consiliu popular al județului Cluj, ca bloc pentru specialiștii comunei și cu actul nr. 633 din 17 februarie 1982 a fost predată spre administrare și închiriere reclamantului.

Reclamantul a închiriat-o pârâtului B.C. în calitate de polițist la postul de poliție al comunei.

Potrivit art. 7 alin. (8) din Legea nr. 85/1992 locuințele din mediul rural destinate medicilor, profesorilor, altor specialiști și personalului Ministerului de Interne, sunt considerate locuințe de serviciu și exceptate de la vânzare.

Acesta este temeiul legal care exceptează de la vânzare locuințele și potrivit art. 19 din Legea nr. 85/1992 atrage nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare dintre recurenți și pârâți.

Conform art. 108 C. proc. civ., nulitatea absolută nu poate fi acoperită de nici un act sau fapt, constituie o încălcare a legii și astfel acceptul inițial al reclamantului la vânzare nu înlătură nuli-

¹⁾ Alin. (8) al art. 7 din Legea nr. 85/1992 a devenit alin. (9) în urma republicării legii în 1998.

tatea, iar recurenta are obligația să cunoască și să aplice corect legea potrivit art. 16 din Constituție.

De aceea, potrivit art. 296 și art. 316 C. proc. civ., recursul fiind nefondat, a fost respins.

*C.A. Cluj, Secția civilă, decizia nr. 632
din 16 aprilie 1998, în C.P.J. 1999*

5. Contract de donație. Condiții de formă

C. civ., art. 813, art. 814, art. 1167 alin. (3)

În cazul în care contractul de donație se încheie între absenți, prin ofertă și acceptare separată, atât oferta, cât și acceptarea trebuie să fie făcute în formă autentică; altfel, sunt nule absolut.

Pentru că donația nulă pentru viciu de formă să producă efecte juridice, trebuie refăcută în întregime, cu respectarea formei cerută de lege (art. 1168 C. civ.).

După moartea donatorului însă, această nulitate pentru vicii de formă, poate fi acoperită prin confirmarea, ratificarea sau executarea voluntară a donației de către moștenitori [art. 1167 alin. (3) C. civ.].

Acceptarea donației trebuie să intervină înainte de decesul donatorului și produce efecte doar din ziua în care s-a comunicat donatorului actul de acceptare [art. 814 alin. (2) C. civ.]; în caz de moarte a donatorului înainte de acceptare, oferta devine caducă.

Deci, atât timp cât oferta de donație nu a fost făcută în formă autentică și nici refăcută în condițiile legii, este lipsită de efecte juridice, chiar dacă acceptarea s-a făcut în formă autentică.

Totodată, nu se poate reține acoperirea nulității pentru vicii de formă de către moștenitori, atât timp cât acceptarea donației a intervenit după decesul donatorului și astfel oferta a devenit caducă.

*Trib. Mun. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 618
din 21 martie 1997, în C.P.J. 1993-1997, p. 19-22*

6. Contract de închiriere. Acțiune în constatarea nulității. Inexistența cauzelor nulității în momentul încheierii actului

Prin cererea introductivă de instanță, reclamanții au solicitat instanței de judecată să constate nulitatea absolută a contractului de închiriere nr. 2491 din 22 mai 2001 încheiat de pârâți, invocându-se fraudarea legii și nesocotirea unor dispoziții imperative ale legii.

În condițiile în care contractul inițial de închiriere deținut de pârâta Ș.F. a fost prelungit prin efectul unei hotărâri judecătorești irevocabile, respectiv sentința civilă nr. 1356 din 27 ianuarie 2000 a Judecătoriei Timișoara, nu se poate invoca fraudarea de lege ori încălcarea dispozițiilor imperative ale legii, deoarece legalitatea contractului de închiriere a fost examinată deja de instanța de judecată investită de pârâta Ș.F. în procesul purtat pentru prelungirea contractului de închiriere din anul 1985, intrând în puterea lucrului judecat prelungirea lui în virtutea Legii nr. 17/1999 și apoi a art. 8 din O.U.G. nr. 40/1999.

Din acest punct de vedere, curtea a constatat că în mod nelegal instanța de apel a reținut incidența dispozițiilor art. 948 pct. 4 C. civ. și a constatat nulitatea absolută a contractului de închiriere, făcând o greșită aplicare a legii, ceea ce constituie temei de modificare, conform dispozițiilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

De asemenea, în mod greșit s-a reținut dreptul de proprietate al reclamanților asupra garajului, drepturile lor limitându-se doar la apartament și dependințe, fără a intra însă și garajul. De altfel, acest aspect a fost recunoscut și de reclamanți în fața instanței de recurs, ei promovând o acțiune pe rolul Judecătoriei Timișoara pentru a li se încheia contract de închiriere pentru garaj în baza ordinului de repartiție nr. 514 din 9 noiembrie 1999. Susținerea reclamanților, potrivit căreia contractul de închiriere încheiat cu pârâta este lovit de nulitate absolută, întrucât a fost încheiat în perioada derulării procesului purtat de ei, pentru obligarea încheierii contractului de închiriere, este nefondată.

Prelungirea contractului de închiriere deținut de părțile s-a efectuat în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, iar motivele de nulitate absolută trebuie să existe la momentul încheierii lui. Niciunul dintre motivele invocate de reclamant nu este de natură să ducă la nulitatea absolută a acestuia.

*C.A. Timișoara, Secția civilă, decizia nr. 2817
din 25 noiembrie 2002, în B.J. 2002,
Ed. Lumina Lex, București, 2003, p. 133*

7. Tranzacție. Clauză penală. Neînțelegeri intervenite ulterior. Consecințe

C. civ., art. 1066, art. 1070, art. 1708
C. proc. civ., art. 271

Intervenirea unor neînțelegeri ulterioare tranzacției, legate de punerea în executare a acesteia, atrage nulitatea sa, întrucât condițiile de validitate se analizează în raport de data încheierii ei.

Clauza penală poate face obiectul tranzacției, neafectând validitatea acesteia și neputând fi eliminată sau diminuată de judecător în cazul în care este stipulată pentru simpla întârziere a executării obligației.

*C.A. București, Secția a IV-a civilă, decizia nr. 535
din 7 martie 2006, în B.J. trimestrul I/2006,
Ed. Brilliance, Piatra Neamț, 2007, p. 90*

8. Certificat de moștenitor. Acțiune în anulare. Imprescriptibilitate

C. civ., art. 689, art. 700 alin. (1)

Dat fiind că dreptul de proprietate este imprescriptibil și că el nu se pierde prin neuz, moștenitorii care au acceptat succesiunea, expres ori tacit, înăuntrul termenului de opțiune prevăzut de art. 700

C. civ., nu pot pierde prin prescripție dreptul de proprietate astfel dobândit.

În speță, reclamantul nu a participat la dezbaterile succesiunii, dar a susținut că a acceptat în mod tacit succesiunea lui *de cuius*.

În această situație, acțiunea în anularea certificatului de moștenitor este imprescriptibilă.

*C.A. Suceava, Secția civilă, decizia nr. 1057
din 21 octombrie 1998, în Dreptul nr. 8/1999, p. 121-129*

1.2. Cauze

1.2.1. Lipsa consimțământului

9. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990. Caracter. Momentul încheierii contractului. Lipsa consimțământului cumpărătorului

C. civ., art. 948 pct. 2, art. 1295 alin. (1)
Decretul-lege nr. 61/1990, art. 3 alin. (1),
art. 7 alin. (1), art. 8, art. 9, art. 16

În cauză, s-a solicitat constatarea nulității absolute parțiale a unui contract de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990, invocându-se lipsa de consimțământ a cumpărătorului.

Conform art. 948 pct. 2 C. civ., una dintre condițiile esențiale pentru validarea convenției este consimțământul valabil al părții ce se obligă.

Consimțământul reprezintă o condiție de validitate a oricărei convenții, a cărei lipsă atrage nulitatea absolută a contractului.

Consimțământul trebuie să fie valabil exprimat, anterior ori cel mai târziu la momentul încheierii convenției.

Momentul încheierii contractului diferă, după cum contractul are caracter solemn ori consensual.

Dacă în cazul imobilelor terenuri, legiuitorul a dispus că, pentru validitate, actul trebuie încheiat în formă autentică, conform art. 2

din Titlul X din Legea nr. 247/2005, în cazul imobilelor construcții se aplică regula consensualismului, consacrată de art. 1295 alin. (1) C. civ. în materie de vânzare, conform căreia simpla întâlnire a ofertei cu acceptarea marchează momentul încheierii valabile a contractului, chiar dacă prețul nu s-a plătit și bunul nu s-a predat.

Prin urmare, susținerile potrivit cărora, prin formularea cererii de cumpărare, s-ar încheia doar un antecontract de vânzare-cumpărare au fost înlăturate, din moment ce se aplică regula consensualismului, iar prețul este determinabil, având un caracter legal. Această teză ar fi putut să fie valabilă, dar numai dacă era cazul unui contract solemn, situație în care întâlnirea ofertei cu acceptarea anterior încheierii actului, atât în sens de operațiune juridică, cât și ca instrument probatoriu, semnifică încheierea unui antecontract sau a unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare.

De la principiul că momentul încheierii actului juridic este reprezentat de acceptarea ofertei legiuitorul poate să deroge, norma înscrisă în art. 1295 C. civ. având un caracter dispozitiv, și să stabilească un alt moment în raport de care se vor analiza condițiile de validitate prevăzute de art. 948 C. civ., inclusiv manifestarea valabilă a consimțământului.

Mai trebuie precizat că, în cazul contractelor consensuale, de principiu, momentul încheierii actului, în sens de operațiune juridică, nu coincide cu momentul încheierii actului ca instrument de dovadă, astfel că toate condițiile de validitate trebuie analizate în raport cu primul moment, acela al încheierii actului ca operațiune juridică, și nu în raport cu cel în care voința părților se exteriorizează într-un instrument probatoriu.

Conform art. 3 alin. (1) din Decretul-lege nr. 61/1990, locuințele construite din fondurile statului se vând cetățenilor români cu domiciliul în țară, cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordarea unui împrumut de către C.E.C.

Prin urmare, locuințele ce fac obiectul de reglementare al actului normativ sus-menționat, cum este cazul în speță, se pot vinde fie cu plata integrală, situație în care se încheie numai contractul de

vânzare-cumpărare, fie cu plata prețului rezultând din acordarea unui împrumut de către C.E.C.

Împrumutul sus-menționat poate fi contractat fie numai pentru plata unui avans, conform art. 8 din același act normativ, fie pentru diferența dintre avans și preț integral, astfel cum dispune art. 9.

Este important de reținut însă că momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în caz de contractare a unui împrumut, conform art. 8 și art. 9, îl reprezintă momentul depunerii avansului la unitatea îndrituită să vândă locuința.

În acest sens, art. 7 alin. (1) din Decretul-lege nr. 61/1990 dispune că, în vederea încheierii contractului pentru vânzarea locuințelor, cumpărătorii vor depune la unitatea specializată un avans de cel puțin 30% din prețul de vânzare al locuinței.

Potrivit acestui text de lege, depunerea avansului semnifică încheierea contractului de vânzare-cumpărare în sens de operațiune juridică, moment în raport de care se analizează îndeplinirea condițiilor de validitate a actului juridic reglementate de art. 948 C. civ., inclusiv manifestarea valabilă a consimțământului.

Au fost înlăturate, astfel, susținerile potrivit cărora momentul încheierii actului este reprezentat de semnarea înscrisului.

Conform art. 16 din Decretul-lege nr. 61/1990, contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și, după caz, contractul de împrumut dovedesc dreptul de proprietate asupra locuinței și constituie titlu de proprietate.

Prin urmare, încheierea contractului de împrumut semnifică nu numai transferul dreptului de proprietate, moment care coincide cu cel al plății avansului prevăzut de art. 7 sus-menționat, dar și instrumentul probatoriu al dreptului de proprietate, în cazul în care plata prețului se face în această modalitate.

În consecință, nu trebuie confundat momentul încheierii actului juridic, ca operațiune juridică și în raport de care se analizează îndeplinirea condițiilor de validitate prevăzute de art. 948 C. civ., cu cel al semnării instrumentului probatoriu, al înscrisului, având în vedere caracterul consensual al contractului.

În speță, antecesorul părților și-a exprimat consimțământul anterior momentului încheierii actului juridic, prin formularea cererii de cumpărare a apartamentului, fapt ce semnifică acceptarea ofertei făcute prin lege, iar în timpul vieții sale s-a contractat împrumutul și s-a plătit avansul prevăzut de art. 7 din Decretul-lege nr. 61/1990.

Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare, în sens de operațiune juridică, s-a încheiat în mod valabil în timpul vieții antecesorului părților și, în consecință, la data perfectării contractului, consimțământul părții contractante a existat, iar semnarea ulterioară a înscrisului de către succesori nu conduce la altă concluzie.

În consecință, s-a dispus admiterea recursului formulat de părți.

C.A. Brașov, decizia nr. 353/R din 13 mai 2005, în C.P.J.C. 2005, Ed. C.H. Beck, București, 2006, p. 24

10. Partea în drept să invoce nulitatea. Coproprietate

C. civ., art. 948 pct. 2

Împrejurarea că reclamanta are doar o cotă de 5/8 din imobil, nu face inadmisibilă acțiunea în constatarea nulității actului la încheierea căruia nu a consimțit.

Obiectul litigiului privește nulitatea unui act juridic, iar partea căreia i se opune actul are calitatea să ceară constatarea nulității lui, dacă contestă faptul că și-a dat acordul la încheierea convenției, calitatea procesuală a părții nefiind condiționată de existența unui drept exclusiv asupra bunurilor la care se referă actul.

Deoarece în cauză s-a stabilit că reclamanta nu a consimțit la încheierea actului prezentat de părți, intitulat „Declarație proces-verbal”, expertiza criminalistică, necontestată de părți, confirmând că semnătura nu îi aparține, în mod corect s-a reținut prin decizia recurată că reclamanta nu a consimțit la încheierea actului și s-a dispus anularea acestuia pentru lipsa consimțământului reclamantei la încheierea lui.

În consecință, atâta vreme cât reclamanta are un drept exclusiv asupra cotei-părți ideale de 5/8 din imobil, aceasta își poate valorifica judiciar dreptul său în cota ideală, neinteresând pentru stabilirea calității procesuale active în acțiunea în constatare faptul că nu este titulara exclusivă a întregului bun.

C.A. Iași, decizia civilă nr. 108 din 19 ianuarie 2000, în Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă și procesual civilă pe anul 2000, p. 48-49

II. Convenție. Eroare privind natura actului juridic. Efecte

C. civ., art. 953, art. 954

Recurenta care pretinde că ar fi fost în eroare la încheierea actului de vânzare-cumpărare, încheiat la data de 3 februarie 1994, la Notariatul de Stat Iași, prin care și-a înstrăinat cota sa indiviză asupra apartamentului bun succesoral, cu rezerva dreptului de abitație, pentru că a înțeles că actul semnat se referă la acceptarea succesiunii soțului decedat, nu a probat aceasta situație de fapt.

Existența unui interval de timp între dezbaterea succesiunii, finalizată prin eliberarea certificatului de moștenitor la data de 20 decembrie 1993, și încheierea actului de vânzare-cumpărare la data de 3 februarie 1994, lipsa afecțiunilor psihice, proba testimonială din care rezultă că toate succesoarele, inclusiv fiica neînstrăinate, cunoșteau despre intenția de a se încheia actul de vânzare-cumpărare, precum și rezerva dreptului de abitație de către recurentă, sunt probe care exclud confuzia cu privire la actul juridic încheiat, mai ales că în fața notarului și-a manifestat consimțământul expres la înstrăinare.

C.A. Iași, decizia civilă nr. 732 din 31 martie 2000, în Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă și procesual civilă pe anul 2000, p. 49-51

Notă: Dacă instanța de apel, în rejudicare, a calificat juridic pretenția părții ca reclamând lipsa consimțământului, iar instanța de recurs a examinat cauza prin prisma erorii, viciu de consimțământ, înseamnă că instanța de recurs a substituit motivarea instanței de apel, considerată greșită în drept, cu propria sa motivare, reținând că soluția dată procesului prin dispozitivul hotărârii este cea justă.

În opinia noastră, substituirea motivării operată de instanța de recurs este greșită. Atâta vreme cât partea pretinde că nu a înțeles în nici un mod să se oblige juridic, ci să își consolideze un drept în succesiunea soțului decedat, motiv pentru care a semnat actul a cărui nulitate se cere, nu se poate ca, recalificată juridic această situație de fapt să fie adusă sub auspiciile erorii că viciu de consimțământ. Eroarea, viciu de consimțământ, presupune existența consimțământului care, însă, datorită premiselor false în cunoașterea realității este viciat. Cu alte cuvinte, partea a înțeles să încheie convenția de vânzare-cumpărare, însă a avut în vedere anumite calități ale obiectului prestației [art. 954 alin. (1) C. civ.] ori a vizat anumite calități esențiale ale cocontractantului [art. 954 alin. (2) C. civ.], care în realitate nu există.

În speță, alegația reclamantei se referă la împrejurarea că a înțeles să încheie un act juridic unilateral - declarația de acceptare a succesiunii soțului decedat - prin care dobânda un drept, și nu să se oblige printr-o convenție bilaterală la transmiterea unui drept.

Într-o atare situație, ceea ce se invocă în cauză este lipsa consimțământului la încheierea convenției datorat erorii obstacol privind natura juridică a actului, care înseamnă o manifestare de voință necorespunzătoare realității, distructivă de voință juridică, sancționată cu nulitatea absolută, împrejurare față de care calificarea juridică operată de instanța de apel era cea exactă.

12. Eroare-obstacol. Sancțiune. Dovada

Prin decizia civilă nr. 1139 din 22 iunie 2001 a Curții de Apel Iași a fost respins recursul formulat de reclamantă.

Instanța de recurs a reținut că soluția respingerii acțiunii este legală și temeinică, deoarece reclamanta a invocat eroarea-obstacol cu privire la substanța prestației părților contractante, dar susținerile acesteia nu sunt întemeiate.

Recurenta a fost prezentă la notariat și a semnat contractul în care este inserată clauza de abitație, clauză ce nu putea fi trecută în act fără o discuție prealabilă cu vânzătoarea, iar de la data întocmirii actului până la momentul formulării acțiunii au trecut șapte ani.

Cât privește deficiențele de auz și de vedere, chiar dacă au existat la momentul semnării actului, reclamanta a avut posibilitatea cunoașterii conținutului său, datorită obligației notarului de a discuta cu părțile și de a da citire actului înaintea semnării lui.

C.A. Iași, decizia civilă nr. 1139 din 22 iunie 2001, în Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă și procesual civilă pe anul 2001, p. 49-50

Notă: Hotărârea mai sus rezumată ne oferă prilejul să detaliem asupra erorii-obstacol și a consecințelor ei.

Dacă eroarea că viciu de consimțământ este reglementată în art. 953 C. civ., eroarea-obstacol nu este reglementată nici în Codul civil și nici în legi speciale.

Doctrina și jurisprudența acceptă existența ei, limitând-o la două situații: când eroarea poartă asupra naturii contractului; când eroarea privește identitatea obiectului.

Eroarea asupra naturii juridice a actului (*error in negotio*) este produsul neconcordanței involuntare dintre voința reală internă comună a părților contractante și voința exprimată prin contract.

Condiția esențială este că una din părți să fi voit să încheie un alt act juridic decât cel declarat, așa cum s-a susținut în procesul soluționat prin hotărârea rezumată. Reclamanta a pretins că la momentul încheierii contractului a avut credința că încheie un contract de împrumut, și nu unul de vânzare-cumpărare.

Eroarea asupra identității obiectului (*error in corpore*) există atunci când o parte crede că vinde un anumit lucru, iar cealaltă are credința cumpărării altui lucru.

Dacă eroarea ca viciu de consimțământ este sancționată cu nulitatea relativă a actului, în cazul erorii-obstacol voințele părților nu se întâlnesc. Existând un obstacol la formarea contractului, datorită lipsei consimțământului, sancțiunea este nulitatea absolută.

Dovada erorii-obstacol trebuie făcută de partea care o invocă. Referitor la natura actului sau identitatea obiectului, proba că voința reală nu este cea care rezultă din conținutul actului scris este însă greu de făcut.

De aceea, pentru stabilirea voinței părților, pe lângă conținutul contractului pot fi avute în vedere și unele elemente extrinseci, în raport cu care, în speță, s-a constatat că nu există eroare-obstacol.

13. Contract de vânzare-cumpărare. Eroare cu privire la natura juridică a actului încheiat. Eroare-obstacol

C. civ., art. 948 pct. 2

Eroarea asupra naturii actului juridic (*error in negotio*) este produsul neconcordanței involuntare dintre voința reală, internă, comună a părților contractante și voința exprimată în actul juridic.

Prin urmare, este suficient ca una din părțile contractante să fi voit (voința internă) un alt act juridic decât cel declarat, pentru ca acesta din urmă să poată fi caracterizat ca lipsit de consimțământ și, ca atare, nul absolut.

Prin sentința civilă nr. 3279 din 2 noiembrie 1995 Judecătoria Buftea a admis acțiunea formulată de reclamanta G.Z. împotriva pârâtului G.V., a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2182 din 6 aprilie 1992, încheiat între părți.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că părțile au încheiat un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect cota de 5/8 din dreptul de proprietate, cotă ce aparținea reclamantei-vânzătoare,

din imobilul - casă și teren, în suprafață de 5.000 mp - situat în comuna Corbeanca, Jud. Ilfov.

Înțelegerea reală a părților a fost în sensul înstrăinării imobilului în schimbul întreținerii, astfel încât contractul este lovit de nulitate pentru eroare asupra naturii juridice a actului (*error in negotio*).

Împotriva sentinței a declarat apel pârâtul, criticând-o pentru faptul că s-a reținut greșit că actul a fost încheiat cu o eroare-obstacol, față de faptul că reclamanta a consimțit la vânzarea cotei ideale de proprietate pentru prețul de 15.000 de lei, care a fost achitat la data autentificării.

Apelul este nefondat.

Prima instanță a reținut, în mod corect, că părțile au încheiat contractul, fiecare având reprezentarea că-și dă consimțământul potrivit celor convenite.

Astfel, pârâtul-apelant a avut convingerea că încheie contractul de vânzare-cumpărare a cotei ideale din dreptul de proprietate asupra imobilului, iar reclamanta-intimată a fost convinsă că încheie contract de întreținere.

*Trib. Mun. București, Secția a IV-a civilă,
decizia nr. 1564 din 11 septembrie 1996,
în C.P.J. 1993-1997, p. 45-46*

14. Contract de împrumut al unei sume de bani. Imposibilitatea invocării erorii asupra naturii actului și asupra persoanei cocontractante în cazul actului juridic încheiat în formă autentică

C. civ., art. 1173

Prezența părților în fața notarului, conținutul declarațiilor lor, precum și faptul că li s-a citit contractul anterior semnării reprezintă constatări personale ale funcționarului public, care fac dovada până la înscriserea în fals, potrivit art. 1173 C. civ., proba contrară, prin alte mijloace de dovadă, nefiind admisibilă.

De aceea, în speță, numai urmându-se procedura înscrierii în fals s-ar fi putut face dovada necunoașterii conținutului contrac-