

CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A BUNULUI IMOBIL ÎN CONSTRUCȚIE

Alla CLIMOVA, doctor în drept
Universitatea Tehnică a Moldovei
alla.climova@dp.utm.md

Victor CATAN
Universitatea Tehnică a Moldovei
victor.catan@dp.utm.md

Rezumat: *Într-o etapă în care principalele concepte ale contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil au fost clarificate, vânzarea-cumpărarea bunului imobil în construcție a fost lăsată în penumbră atât în doctrina autohtonă cât și cea străină. Chiar și modernizarea recentă a Codului civil prin Legea nr.133 din 15.11.2018,[2] la fel și modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile prin Legea nr.155 din 20.07.2020[3] care consacră expres noi reglementări în domeniul vânzării-cumpărării bunurilor imobile, publicității imobiliare, în speță, a bunului imobil în construcție, nu au provocat, până la momentul actual, cercetări doctrinare în acest sens.*

Consacrată analizei raporturilor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, publicității drepturilor, prezenta cercetare a demarat în mod firesc cu clarificarea noțiunii, caracterelor juridice, elementelor și conținutului contractului respectiv. În elucidarea problemelor pe care le ridică analiza raporturilor de înstrăinare a bunului imobil în construcție, s-a stabilit specificul contractului, astfel în ceea ce privește obiectul juridic, acestea sunt acțiunile îndreptate spre ridicarea unui apartament, încăperi izolate sau altui bun imobil în curs de construire, transmiterea dreptului de proprietate asupra acestora către cumpărător, respectiv preluarea bunului și achitarea prețului. Totodată, ținând cont de prevederile art. art. 460, 461, 462 și 1170 din Codului civil, s-a precizat că obiect extrinsec al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție este anume bunul imobil, și nu partea componentă a bunului imobil, înaintând ideea că în situația în care se ridică o construcție pe un teren propriu în favoarea proprietarului terenului, suntem în prezența contractului de antrepriză și nu de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție. Totodată, conținutul contractului este examinat atât prin prisma cerințelor art.1171 Cod civil, cât și a efectelor pe care le creează încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, subliniind obligațiile corelative ale părților, cum ar fi asigurarea ridicării construcției, transmiterea dreptului de proprietate, respectiv achitarea prețului și recepționarea bunului după darea în exploatare a construcției. Pentru a înțelege mai bine natura juridică a contractului supus cercetării, s-a propus o delimitare a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului în construcție de contractele care au la prima vedere același obiect, dar care diferă prin conținutul său juridic (contract de investiții în construcție, contract de antrepriză, contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil, inclusiv viitor).

Un rol aparte îi revine publicității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, acesta fiind supus înregistrării provizorii, dreptul de proprietate sub condiție rezolutorie revenind vânzătorului, iar cumpărătorului sub condiție suspensivă.

Abordată prin prisma teoriei și legislației prezenta cercetare are o dublă importanță, atât pentru teorie cât și pentru practica contractuală.

Cuvinte cheie: *bun imobil, contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, contract de antrepriză în construcție, contract de investire în construcție, contract de vânzare cumpărare a bunului viitor, contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil, vânzarea-cumpărarea sub rezerva proprietății, limitele achitării, înregistrarea provizorie a drepturilor, dreptul de proprietate sub condiție suspensivă, dreptul de proprietate sub condiție rezolutorie.*

Contractul de vânzare-cumpărare își are originea din cele mai vechi timpuri, reglementările juridice evoluând în timp, propunând noi raporturi, cu efecte benefice pentru dezvoltarea economiei și societății.

La general, atât Codul civil [1] în redacția inițială, cât și cea actuală, în speță, art.1108, determină vânzarea-cumpărarea, drept un contract prin care „*o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit*”. Susținem poziția doctrinarilor autohtoni Gheorge Chibac, Oxana Robu, Sorin Bruma, Natalia Chibac, care prin prisma efectului translativ de proprietate al contractului de vânzare-cumpărare, inspirați de Codul civil al României, în acest sens, propun definirea contractului de vânzare-cumpărare după cum urmează „*contractul de vânzare-cumpărare reprezintă convenția prin care o parte, numită vânzător, se obligă să transmită atributele sau o parte din atributele conferite legal unui drept patrimonial, real sau de creanță, ale drepturilor care aparțin unei universalități juridice (moștenire) ori unei universalități de fapt (un fond de comerț) către cealaltă persoană, numită cumpărător, în schimbul unui preț*[9].

Totodată, Codul civil modernizat a introdus noi reglementări în domeniul raporturilor de vânzare-cumpărare, mai cu seamă pentru bunurile imobile în curs de construire, determinând obiectul material al acestora, cum ar fi: apartamentele, alte încăperi izolate sau alte bunuri imobile în curs de construire. În acest sens, menționăm că unele reglementări ce țin de bunul viitor în construcție au existat și până la modernizarea Codului civil, acestea fiind reflectate în Legea cadastrului bunurilor imobile (art.40/5) [3], Legea cu privire la notariat, [4] Legea cu privire la ipotecă[5] care sau referit doar la înregistrarea și autentificarea contractelor asupra bunului viitor, înstrăinarea bunului viitor concomitent cu ipotecarea acestuia.

La fel, după cum menționează doctrinarul Elena Mocanu, „*trebuie să precizăm că soluțiile oferite de legiuitorul moldav nu sunt o noutate juridică. Acestea sunt practic similare cu cele oferite de legiuitorul francez prin Legea din 28 decembrie 1976 privind vânzarea imobilelor în proces de construcție și obligațiile de garantare contra viciilor în construcții*”[10].

Astfel, conform art.1170 Cod civil, contractul de vânzare-cumpărare a bunului în construcție este acel contract de vânzare-cumpărare prin care vânzătorul se obligă să asigure construirea unui apartament, altei încăperi izolate sau a altui bun imobil în curs de construire (bun imobil în construcție) și să-l predea în proprietate cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul convenit și să recepționeze bunul imobil după darea lui în exploatare.

Reieșind din definiția expusă mai sus, și, ținând cont de prevederile Codului civil cu privire la vânzare-cumpărare, putem releva și caracterele juridice ale acestui tip de contract, și anume: este un contract numit, reglementat, principal, translativ de proprietate, de executare instantanee, cu titlul oneros, sinalagmatic, solemn. Conform art. art.323, 324 Cod civil, contractul necesită a fi încheiat în formă autentică pentru valabilitate, iar pentru transferul dreptului către cumpărător, necesită a fi înregistrat, după caz provizoriu, în registrul bunurilor imobile (art. art. 446, 1172, 1174, Cod civil). Astfel, nu evidențiem la acest tip de contract careva caractere juridice speciale vis-a-vis de alte contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil, specificul acestui contract fiind regăsit în obiect, conținut, momentul dobândirii și modalitatea dreptului de proprietate, tipul înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

Pentru o mai bună înțelegere a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție este important să deosebim contractul respectiv, în primul rând, de contractul de antrepriză în construcție, avându-se în vedere faptul că în cadrul ambelor contracte, la prima vedere, se urmărește drept scop final obținerea în proprietate a unei construcții, cu rezervele respective, ținând cont de statutul juridic al contractului încheiat.

Conform opiniei doctrinarului român Deak Francisc, pe care de altfel o împărtășesc majoritatea savanților în domeniul respectiv, „*în baza contractului de antrepriză, una din părți, numită antreprenor, se obligă să execute pe riscul său și în mod independent o anumită lucrare pentru cealaltă parte numită expeditor, în schimbul unui preț*” [11].

Similar definește contractul respectiv și Codul civil al Republicii Moldova, astfel conform art.1352 „*Prin contractul de antrepriza o parte (antreprenor) se obligă să efectueze pe riscul sau o anumită lucrare celeilalte părți (client), iar aceasta se obligă să recepționeze lucrarea și să plătească prețul*”.[1] Dacă facem o comparație între definiția respectivă, în legătură cu o construcție (bun imobil), cu cea a contractului de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție, expusă supra, la fel și între reglementările speciale referitoare la contractele în cauză, evidențiam următoarele: ambele contracte au un obiect intrinsec (material) un bun imobil, părțile respective se obligă să construiască un bun imobil, atât cumpărătorul cât și clientul au obligația de a recepționa bunul construit și de a achita prețul contractului.

Totodată aceste contracte se deosebesc esențial unul de altul, în primul rând, prin obiectul său juridic și drepturile care le generează. Astfel, obiectul extrinsec al contractului de vânzare cumpărare a unui bun imobil în construcție sunt acțiunile vânzătorului, îndreptate spre asigurarea ridicării bunului imobil și transmiterea acestuia în proprietatea cumpărătorului, respectiv preluarea bunului și achitarea prețului contractului. În urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție în favoarea cumpărătorului se naște un drept real, dreptul de proprietate sub condiție suspensivă (după înregistrarea provizorie), consolidat ulterior în modul stabilit de legislație și clauzele contractuale, după darea în exploatare a construcției, cu condiția înregistrării în registrul bunurilor imobile.

În ceea ce privește contractul de antrepriză în construcție, drept obiect juridic al acestuia, apar acțiunile antreprenorului, îndreptate spre ridicarea construcției. Indiferent de nivelul ridicării construcției, prețul materialelor, atunci când se construiește pe terenul ce aparține clientului cu drept de proprietate sau alt drept cum ar fi suprafața, dreptul de proprietate asupra construcției îi aparține clientului. În urma încheierii contractului de antrepriză în construcție, nu se nasc drepturi reale, dar drepturi de creanță și anume dreptul clientului de a cere de la antreprenor ridicarea în termen a construcției și respectiv dreptul antreprenorului de a cere de la client achitarea prețului.

La fel ținem să menționăm că în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a unui bun imobil în construcție, vânzătorul se obligă să asigure ridicarea unei construcții, fie personal sau prin intermediul antreprenorilor, să organizeze conform art.1174 Cod civil, darea în exploatare a bunului imobil. Achitarea prețului contractului de către cumpărător are loc în dependență de nivelul de ridicare a construcției, în modul stabilit de art.1173 Cod civil sub sancțiunea nulității clauzei care contravine normei legale citate. Pe când în cadrul contractului de antrepriză, antreprenorul se obligă la ridicarea construcției de obicei personal, dar pentru anumite lucrări poate antrena și subantreprenori, dacă contractul nu prevede altfel. Conform al.(1), art.1363 Cod civil, după executarea lucrării, clientul este obligat să recepționeze lucrarea în modul și termenul stabilit de legislație și contract. Achitarea prețului are loc conform prevederilor contractuale, în lipsa unor clauze în acest sens, conform art. 1372, al.(1) Cod civil, plata se efectuează după recepționarea lucrării.

După clarificarea deosebirilor de bază între contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție și contractul de antrepriză, considerăm necesar de a scoate în evidență și unele probleme ce țin de contractul de investiții în construcție, exclus din domeniul raporturilor contractuale imobiliare după modernizarea Codului civil. Reglementările juridice asupra acestui tip de contract sau evidențiat pentru prima dată în Legea Cadastrului bunurilor imobile care au fost introduse prin Legea nr.164 [6]

și care sau referit doar la forma autentică a contractului pentru valabilitatea acestuia, necesitatea notării în vederea opozabilității față de terți și modalitatea de încasare a plăților contractuale.

În ceea ce privește analiza doctrinară, contractul este unul numit, principal, cu titlul oneros, de executare succesivă, comutativ, consensual, sinalagmatic, solemn. Încheierea contractului naște un drept de creanță și anume dreptul investitorului de-a cere de la executor ridicarea bunului imobil și transferul dreptului de proprietate după darea în exploatare a construcției. Deși este vorba de executarea construcției în scopul transmiterii în proprietate, legiuitorul a calificat acest drept unul de creanță, supunându-l notării în registrul bunurilor imobile. Astfel, ținând cont de prevederile legislației în vigoare la acel moment, art.508 din Codul civil până la modernizare, notarea contractului de investiții în construcție nu oferea nici un drept real pentru client asupra bunului imobil, executorul rămânând proprietar al acestuia. Doar după darea în exploatare a construcției în întregime, transmiterea bunului către beneficiar conform actului de predare-primire, dreptul de proprietate al executorului era stins din Registrul bunurilor imobile și ca urmare se înregistra dreptul de proprietate al investitorului asupra bunului respectiv. Cu toate neajunsurile pe care le ofereau reglementările propuse, în ceea ce privește siguranța investitorului, în cadrul contractului de investiție în construcție, acestea au contribuit la disciplinarea părților în executarea obligațiilor contractuale și nu în ultimul rând, grație publicității contractului, au fost excluse în cea mai mare parte actele de excocherie cu apartamentele, construite în baza contractului de investiții.

În acest sens menționăm că până la modificarea respectivă a Legii cadastrului bunurilor imobile din 09 iulie 2008, contractele de investiții în construcție nu se supuneau nici autentificării, nici notării în Registrul bunurilor imobile, ceea ce a făcut posibil încheierea mai multor contracte de investiții asupra unui și aceluiași apartament. În cele mai dese cazuri, hotărârea instanței de judecată în cazul respectiv, privind încasarea prejudiciului, nu putea fi realizată din cauza insolvabilității executoriului.

Ținând cont de cele expuse, totuși nu putem echivala un contract de antrepriză în construcții, cu un contract de investiții în construcție, cu toate că ambele nasc drepturi de creanță, vizează ridicarea unui bun imobil, etc. Astfel, contractul de investiție în construcție are drept obiect executarea construcției în scopul transmiterii acesteia în proprietatea investitorului, ea se ridică pe terenul ce aparține executorului fie cu drept de proprietate, fie cu drept de suprafață, pe când în cadrul contractului de antrepriză, obiectul juridic constituie acțiunile executorului, îndreptate spre ridicarea construcției, nu și transferul dreptului de proprietate, deoarece dreptul de proprietate asupra construcției, după cum am menționat supra, din start îi aparține clientului.

Practica judiciară a mers și mai departe în consolidarea dreptului investitorului asupra apartamentului construit în baza contractului de investiții în construcție, astfel conform Notei Informative a CSJ din 29.02.2012, în situația în care investitorul a plătit integral prețul bunului conform contractului de investiții, el devine proprietar, urmând ca dreptul să fie legiferat după darea în exploatare a blocului în care se află bunul imobil. [7]

Chiar dacă poziția dată vine în contradicție cu unele prevederi legale, inclusiv cu normele Legii cadastrului bunurilor imobile, din care se deducea faptul apariției dreptului doar după înregistrarea în Registrul bunurilor imobile după finalizarea construcției, faptul respectiv s-a răsfrânt pozitiv asupra raporturilor de investiții în construcția spațiului locativ, excluzând dreptul executorului de a ipoteca sau greva în alt mod, bunul imobil în construcție.

Necesită o precizare, sistematizare și practica judiciară în ceea ce privește înregistrarea la momentul actual a contractelor de investiții în construcție, încheiate până la introducerea prin Legea nr.164 din 09.07.2008 a prevederilor legale privind obligativitatea autentificării, așa cum o parte din instanțele de judecată dispun înregistrarea contractelor de investiții în construcție fără a fi autentificate notarial [8], fapt ce vine în contradicție cu legislația în vigoare, inclusiv cu art.42, al.(1) din Legea

pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr.1125 din.13.06.2002, iar alte instanțe judecătorești, bazându-se pe normele citate, resping acțiunile ca neîntemeiate. După părerea noastră, în acest sens, există suficiente căi de soluționare a litigiilor respective în procedura civilă, fără a aduce atingere normelor legale, sau este cazul de modificare a prevederilor corespunzătoare din Codul civil.

În ceea ce privește delimitarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție de contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil propriu zis, acestea se deosebesc în primul rând prin obiectul juridic și drepturile care le generează. În primul caz este vorba de acțiunile vânzătorului îndreptate spre asigurarea ridicării a unui bun imobil, transmiterea în proprietate după darea în exploatare a construcției, astfel obiectul material al contractului la momentul încheierii încă nu există, este un bun viitor, pe când în cazul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, este vorba de transmiterea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil existent la momentul încheierii contractului. În cazul vânzării-cumpărării bunului imobil în construcție, dreptul cumpărătorului este lovit de o condiție suspensivă, se înregistrează inițial provizoriu, fiind consolidat prin înregistrare definitivă după transmiterea bunului în proprietate în baza actului de predare-primire. În cazul contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil, transferul dreptului de proprietate are loc după încheierea contractului prin înregistrare în Registrul bunurilor imobile.

Ținem să menționăm, că ambele contracte de vânzare-cumpărare, expuse supra, pot fi încheiate și sub rezerva proprietății. Astfel, în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil sub rezerva proprietății, cumpărătorul va putea să-și consolideze dreptul înregistrat provizoriu după achitarea ultimei rate din costul bunului imobil. În cadrul contractului de vânzare a bunului imobil în construcție, încheiat sub rezerva proprietății a vânzătorului, în baza art.1174, al.(6) Cod civil, cumpărătorul devine proprietar necondiționat al bunului imobil după darea în exploatare și semnarea actului de predare-primire a bunului imobil, cu confirmarea în formă scrisă de către vânzător a faptului de achitare de către cumpărător a 95% din prețul total al contractului. Necesită a fi menționat și faptul că riscul pierii fortuite a bunului în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încheiat sub rezerva proprietății, îl suportă vânzătorul până la transmiterea bunului către cumpărător în baza actului de predare-primire, iar în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil propriu zis, sub rezerva proprietății, riscul pierii fortuite a bunului este suportat de către cumpărător din momentul încheierii contractului.

În elucidarea problemelor ce țin de contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, nu putem neglija reglementările din Legea Cadastrului bunurilor imobile ce se referă la contractul de vânzare-cumpărare a bunului viitor care se regăseau în legea citată și până la modernizarea Codului civil. Reglementările respective practic au rămas neatinse și prevăd înregistrarea provizorie a dreptului în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție în cazul condominiului, doar după înregistrarea acestuia și înscrierea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate după vânzător (practic aceleași cerințe ca și pentru contractul de vânzare-cumpărare a bunului viitor). Astfel, statutul juridic al contractului de vânzare-cumpărare al bunului viitor nu se deosebea esențial de contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, cu toate că reglementări exprese referitor la acest tip de contract nu și-au găsit reflectare în Codul civil.

Pe această linie de idei ținem să elucidăm și poziția doctrinarului Elena Mocanu asupra punctelor de tangență și deosebire dintre contractele analizate supra, astfel autoarea menționează: „*Când vorbim despre natura juridică a contractului de vânzare-cumpărare a bunului viitor, ne pomenim în mijlocul unei confuziuni între câteva tipuri de contracte de vânzare-cumpărare, contract de antrepriză, contract de investiții. Și aceasta se explică prin natura complexă a acestuia care implică vânzarea unui bun neconstruit și inexistent în natură (de regulă) și care trebuie să-și dobândească existența după*

executarea lucrărilor, deși, de regulă, după semnarea contractului. În asemenea circumstanțe se creează impresia că executarea lucrărilor de construcții este condiția principală și esențială a contractului pentru ca obiectul acestuia să ia naștere. Cu toate acestea, este evident prin natura lucrărilor că vânzătorul trebuie să edifice imobilul, dar obligația sa principală rămâne aceea de a livra acest imobil (“livrer” echivalează cu transmiterea posesiei și a proprietății imobilului). Ca urmare a obligației de livrare obligație primordială, vânzătorul se obligă în secundar să-și edifice imobilul ce urmează a fi livrat. Este vorba despre o obligație mediate și nu imediată” [10] .

Până a trece la analiza elementelor contractului respectiv, ținem să menționăm, că în conformitate cu art.1171 Cod civil în contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție trebuie să fie prevăzut numărul cadastral al bunului în construcție, numărul, data eliberării și expirării autorizației de construire, datele de identificare a proiectului de construcție, statutul juridic al terenului pe care se construiește, cota parte din dreptul asupra terenului și altor părți comune care se transmit cumpărătorului, data concretă la care urmează a fi dat bunul în exploatare, prețul total și graficul de achitare a ratelor, în cazul încheierii contractului sub rezerva proprietății, faptul dobândirii dreptului doar după achitarea a 95% din preț. Totodată, la contract trebuie să fie anexate copiile de pe autorizația de construire și planul construcției, aprobate în modul stabilit.

Pot fi părți ale contractului de vânzare-cumpărare a bunului în construcție orice persoană fizică sau juridică. Legislația Republicii Moldova nu impune careva restricții în acest sens, cetățenilor străini, apatrizilor sau persoanelor juridice străine.

Obiectul juridic al contractului de vânzare-cumpărare a bunului în construcție, numit și obiect intrinsec, îl constituie acțiunile vânzătorului îndreptate spre ridicarea unui bun imobil în construcții personal sau prin intermediul altor antreprenori și al transmite în proprietatea cumpărătorului, respectiv preluarea bunului de către cumpărător, achitarea prețului. În acest sens, după cum menționează doctrinarii autohtoni „...dat fiind că contractul de vânzare-cumpărare este unul sinalagmatic, acesta generează două categorii de obligații reciproce și opuse, fiecare dintre ele având un obiect propriu” [9].

Obiectul material al contractului (obiect extrinsec) îl constituie un bun imobil-apartament, altă încăpere izolată sau alt bun imobil. Deoarece conform art.459 Cod civil la momentul actual bun imobil este doar terenul, iar construcțiile care se află pe acest teren sunt părți componente ale bunului imobil, trebuie să precizăm că în situația contractului supus examinării, obiectul este anume bun imobil așa cum conform art.460, al.(4) art.462 Cod civil, apartamentele, încăperile izolate sau alte bunuri imobile ce fac parte din condominiu sau dacă sunt construite pe terenul altei persoane decât proprietarul construcției, rămân a fi bunuri imobile. Dacă totuși art.1170 Cod civil vizează și construcții în afara condominiului, adică, de exemplu, case individuale, în acest caz, ultimele conform Codului civil sunt încăperi izolate, dacă se construiesc pe terenul vânzătorului. Și numai în cazul în care sunt ridicate pe un teren cu drept de suprafață pot apărea în calitate de bunuri imobile. Ținând cont de art.459 Cod civil, se pare că legiuitorul n-a ținut strict cont de noțiunile aplicabile obiectului material. Urmează ca chestiunile în cauză să fie precizate, în vederea clarificării dacă art.1170 Cod Civil este aplicabil și asupra construcțiilor cu statut de parte componentă a bunului imobil.

Precizăm că în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, vânzătorul rămâne proprietar al bunului sub condiție rezolutorie, iar cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate sub condiție suspensivă, desigur, după înregistrarea provizorie a dreptului în Registrul bunurilor imobile. La fel obiectul material al contractului trebuie să satisfacă cerințele pentru valabilitatea actului juridic civil: să fie legal, să nu rezulte dintr-o contravenție sau infracțiune, să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa, să existe la momentul încheierii contractului sau în viitor. În acest context, menționăm că bunul imobil viitor în construcție se identifică prin număr

cadastral, amplasament, mod de folosință, suprafață. În situația în care bunul imobil se vinde pentru un preț total, el poate fi înstrăinat și fără expunerea suprafeței concrete, cu condiția că este determinat prin alți indici de identificare. În această situație, conform art.1167 Cod civil, nici una din părțile contractului nu poate invoca eroarea sau viciul material pe motiv că suprafața este mai mare sau mai mică decât a crezut partea respectivă.

Conform art.1168 Cod civil, în situația în care se vinde un bun imobil cu indicarea suprafeței și a prețului pe unitate de măsură, și suprafața este mai mică decât cea expusă în contract, cumpărătorul poate cere ca vânzătorul să-i dea suprafața convenită în contract sau corespunzător să fie redus prețul. Dacă din cauza diferenței de suprafață, bunul nu poate fi folosit conform destinației, cumpărătorul poate cere rezoluțiunea contractului. În situația în care suprafața bunului este mai mare decât cea prevăzută în contract cu mai mult de 20 % din suprafața contractată, cumpărătorul trebuie să achite excedentul suprafeței sau poate să rezoluționeze contractul.

Prețul bunului imobil viitor se stabilește de către părți și urmează a fi achitat în strictă conformitate cu art.1173 Cod civil. Achitarea reglementară a plăților, în dependență de nivelul ridicării construcției, este specifică anume pentru acest tip de contract și servește o garanție suplimentară pentru cumpărător în ceea ce privește folosirea direcționată a plăților, disciplinarea vânzătorului în ceea ce privește executarea în termen a construcției. Astfel, conform articolului menționat supra achitățile au loc în următoarea consecutivitate: 5% din prețul total al contractului se achită de către cumpărător după înregistrarea provizorie al bunului imobil în construcție, până la finalizarea fundamentului construcției pe care este amplasat bunul imobil; 35% după finalizarea fundamentului; 75% după instalarea acoperișului și pereților exteriori ai construcției pe care este amplasat bunul imobil; 95% după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil și 100% după justificarea dreptului de proprietate al cumpărătorului, înlăturării la cererea ultimului a viciilor asupra construcției.

Menționăm asupra faptului că după transmiterea bunului în baza actului de predare- primire, după justificarea dreptului cumpărătorului, ultimul devine proprietar prin efect retroactiv din momentul înregistrării provizorii în Registrul bunurilor imobile și din acel moment se consideră că respectiv vânzătorul a pierdut dreptul său de proprietate asupra bunului dat.

Evident, încheierea contractului de vânzare-cumpărare are drept efect apariția drepturilor și obligațiilor între părți. Astfel, în continuare vom specifica cele mai importante dintre acestea și care anume caracterizează acest tip de contract. În cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, vânzătorul trebuie să:

- construiască personal sau prin intermediul antreprenorilor un bun imobil (art.1170, al (1) Cod civil), la fel să organizeze executarea tuturor lucrărilor necesare realizării integrale a proiectului de construire prevăzut de contract (art.1174, al.(2) Cod civil) și să transmită bunul construit în proprietatea cumpărătorului în modul prevăzut de legislație și prevederile contractuale;

- înlătore viciile în construcție, bun imobil în construcție, inclusiv la cererea cumpărătorului (art.1173, lit.e) Cod civil);

- asigure finalizarea lucrărilor de construcție și darea în exploatare a bunului imobil sau a construcției în componența căreia intră bunul imobil până la data prevăzută în contract (art. 1174, al.(5) Cod Civil);

- semneze actul de predare-primire a bunului în construcție, în condițiile prevăzute de art.1174, al.(6) Cod civil;

- oricând, la cererea cumpărătorului (până la încheierea contractului sau în perioada executării acestuia) să-i aducă la cunoștință ultimului proiectul de construire, actul de constituire a condominiului, statutul asociației de proprietari în condominiu (dacă există), regulamentul condominiului, să-i elibereze copii de pe proiectul de construire (art.1171, lit. a), b) Cod civil);

- remită la cererea cumpărătorului sumele plătite de către cumpărător cu depășirea limitelor de achitare prevăzute la art.1173, al. (2) Cod civil;
- suporta riscul pierii fortuite a bunului imobil în construcție până la transmiterea acestuia prin actul de predare-primire către cumpărător în ordinea stabilită de legislație;
- la fel, vânzătorul răspunde solidar cu antreprenorul și alți furnizori contractați pentru executarea necorespunzătoare a lucrărilor și prestațiilor în vederea executării proiectului de construire;
- elibereze, la cererea cumpărătorului, comunității sau asociației de coproprietari, extrasul din contractul dintre vânzător și antreprenor care vizează garanțiile și răspunderea antreprenorului (art.1174, al.(4) Cod civil);
- alte obligații prevăzute de lege și clauzele contractuale.

În cadrul contractului de vânzare-cumpărare a bunului viitor în construcție, cumpărătorul trebuie să:

- achite plățile contractuale în ordinea stabilită de art.1173, al (1) Cod civil;
- înregistreze provizoriu dreptul asupra bunului imobil în construcție în conformitate cu prevederile legale (art.1172 Cod civil);
- răspundă solidar cu noul cumpărător în situația în care a înstrăinat bunul fără acordul vânzătorului (art.1172, al.(4) Cod civil);
- recepționeze bunul imobil după darea acestuia în exploatare (art.1170, al. (2) Cod civil);
- semneze Actul de predare-primire în modul stabilit de legislație (art.art. 1170, 1174 Cod civil);
- suporta riscul pierii fortuite a bunului după preluarea acestuia de la vânzător în baza actului de predare -primire;
- transfere la contul fiduciar de sechestru sumele convenite, dacă contractul dintre părți prevede deschiderea unui cont fiduciar de sechestru în vederea achitării plăților către vânzător (art.1175 Cod civil);
- alte obligații prevăzute de legislație și clauzele contractuale.

Totodată, este important să determinăm și drepturile principale ale cumpărătorului pe care le generează contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție.

Astfel, cumpărătorul are dreptul să:

- înstrăineze sau să greveze bunul după înregistrarea provizorie a acestuia fără consimțământul vânzătorului (art.1172, al. (3) Cod civil);
- ceară restituirea sumelor achitate cu depășirea limitelor prevăzute de legislație (art.1173, al.(2) Cod civil);
- ceară justificarea înregistrării provizorii a dreptului asupra bunului imobil în construcție, asupra cotei – părți din părțile comune, dacă în privința vânzătorului a fost intentat un proces de insolvență, înainte de justificarea înregistrării provizorii sau să declare rezoluțiunea contractului și să ceară restituirea sumelor plătite și a altor sume la care este îndreptățit (art.1176, al.(1) Cod civil);
- ceară de la administratorul insolvenței semnarea actului de predare-primire, după caz și achitarea sumelor plătite care depășesc limita vis-a-vis de etapa de ridicare a construcției (art.1173, al. (3) Cod Civil).

Încetarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului în construcție are loc conform regulilor generale a contractelor de vânzare-cumpărare cum ar fi expirarea termenului de acțiune a contractului, executarea obligațiilor de predare-primire a bunului, după caz înlăturarea viciilor și achitarea prețului, respectiv justificarea dreptului de proprietate a cumpărătorului, rezoluțiunea contractului. Totodată, ținem să precizăm că rezoluțiunea poate fi benevolă, cu acceptarea ambelor părți ale contractului, rezoluțiunea forțată, la inițiativa unei părți a contractului pentru neexecutarea clauzelor esențiale ale acestuia sau a clauzelor neexecutarea cărora părțile au determinat drept temei pentru rezoluțiune. În acest sens menționăm și circumstanțele suplimentare, expres prevăzute de lege ce dau dreptul

cumpărătorului de a cere rezoluțiunea contractului cum ar fi, intrarea în insolvabilitate a vânzătorului, înainte de justificarea înregistrării provizorii, la fel în cazul depășirii suprafeței bunului cu mai mult de 20% sau în cazul în care suprafața este mai mică decât cea contractată și bunul nu poate fi folosit conform destinației din cauza respectivă.

Reieșind din cele expuse deducem că locul contractelor de investiții în construcție și vânzare-cumpărare a bunului viitor a fost recent preluat de contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție. Astfel, contractele de investiții în construcție, încheiate începând cu 1 martie 2019, se califică drept contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție și se supun dispozițiilor legale aplicabile acestui tip de contract. Menționăm și faptul că acest contract este unul mai sigur pentru cumpărător, îmbină atât executarea construcției, cât și transmiterea dreptului de proprietate, excluzând dreptul de dispoziție a vânzătorului asupra acestuia, din momentul înregistrării provizorii a dreptului. Precizăm și efectul benefic asupra executării în termen a construcției de către vânzător în urma limitării achitării plăților în dependență de nivelul ridicării construcției. În ceea ce privește reglementarea juridică a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, o considerăm drept una reușită, pe când doctrina autohtonă în domeniul respectiv este doar la etapa incipientă. Totodată, sugerăm necesitatea armonizării practicii judiciare cu legislația la soluționarea problemelor ce țin de valabilitatea, în speță forma contractelor de investiții în construcții, încheiate până la modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile prin Legea nr.164 din 09.07.2008.

Bibliografie:

1. Codul civil al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr.1107 din 06.06.2002, publicat în Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002;
2. Legea nr.133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, MO nr.467-479 din 14.12.2018
3. Legea nr.155 din 20.07.2020 privind modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile publicat în Monitorul Oficial nr. 229-233 din 11.09.2020
4. Legea nr.1453 din 18.11.2002 cu privire la notariat, MO nr.154-157 din 21.11.2002
5. Legea cu privire la ipotecă nr.142 din 26.06.2008, [abrogată prin LP133 din 15.11.2018, MO 467-479 /14.12.2018](#)
6. Legea nr.164 din 09.07.08 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, MO nr.138-139 din 29.07.2008
7. Nota informativă cu privire la unele chestiuni referitoare la practica aplicării de către instanța judecatorească a legislației la soluționarea litigiilor legate de recunoașterea, înregistrarea dreptului de proprietate asupra imobilelor depuse în ipotecă, aprobată în ședința operativă a Colegiului Civil și de Contencios Administrativ a CSJ din 29.02.2012, Buletinul Curții Supreme de Justiție al Republicii Moldova, 2012, nr.8-9, p.9.
8. Dosarul nr.3-888/2020, Livovschi vs Agentia Servicii Publice privind contestarea actului administrativ
9. Gheorghe Chibac, Oxana Robu, Sorin Bruma, Natalia Chibac, Drept civil. Contracte si succesiuni, 2019, p. 13, p.18
10. Elena Mocanu, Înstrăinarea imobilelor in proces de construcție, Revista Națională de drept, nr. 8, 2013, p.38.
11. Deak Fr., Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a 3-a, actualizată și completată, Universul Juridic, București, 2001, p. 273.