

CONTRACTELE SPECIALE
CURS UNIVERSITAR

Prof. univ. dr. Florin MOȚIU
Facultatea de Drept
Universitatea de Vest din Timișoara

CONTRACTELE SPECIALE

CURS UNIVERSITAR

Ediția a IX-a,
revăzută și adăugită

Universul Juridic
București
-2023-

TITLUL I

Contractul de vânzare

CAPITOLUL I

Noțiune. Caractere juridice

1. Noțiune

Fără îndoială, cel mai frecvent contract utilizat în practică este contractul de vânzare. Formele sale de manifestare sunt numeroase, iar, la rândul său, el este supus unor multitudini de influențe cu caracter economic și social.

Contractul de vânzare ocupă o poziție importantă în dreptul civil român, datorită faptului că, prin intermediul său, se realizează înstrăinarea sau dobândirea dreptului de proprietate sau a altor drepturi asupra bunurilor aflate în circuitul civil.

El este cel mai utilizat contract civil pentru că asigură circulația juridică a bunurilor și a altor valori patrimoniale. În mod tradițional, contractul de vânzare a fost considerat „contractul-tip”, întrucât o parte dintre preceptele sale se aplică, în principiu, și celorlalte contracte în care există prestații reciproce¹.

În acest sens, Codul civil prevede expres în art. 1651 că dispozițiile privind obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din reglementările aplicabile aceluși contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel.

Consacrând importanța contractului de vânzare, legiuitorul român a reglementat acest contract în Titlul IX, Capitolul I al Codului civil, existând în același timp și unele acte normative speciale cu incidență în acest domeniu.

Potrivit art. 1650 C. civ., „vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Prin această definiție legală se legitimează o realitate unanim recunoscută de doctrină și jurisprudență, respectiv faptul că prin intermediul contractului de vânzare se poate realiza

¹ În doctrina franceză, vânzarea este considerată „modelul contractului translativ de proprietate și instrumentul principal al circulației bunurilor” (J. Huet, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, LGDJ, Paris, 2001, p. 179).

transmiterea și a altor drepturi decât dreptul de proprietate, inclusiv dezmembrăminte ale dreptului de proprietate¹.

2. Caractere juridice

Contractul de vânzare prezintă mai multe caractere juridice:

- a) este un contract consensual;
- b) este un contract cu titlu oneros;
- c) este un contract sinalagmatic;
- d) este un contract comutativ;
- e) este un contract translativ de proprietate.

a) Caracterul *consensual* al contractului de vânzare rezultă din prevederile art. 1178 C. civ., care prevede în acest sens, la modul general, că contractul se încheie prin simplul acord de voință al părților, capabile de a contracta, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă².

Deci, în principiu, vânzarea ia naștere prin acordul de voință al părților, care își dau consimțământul reciproc asupra condițiilor contractului; ea este perfectă și deplin încheiată prin manifestarea concordantă a acordului de voință al părților³.

Nu este necesară pentru validitatea contractului de vânzare îndeplinirea niciunei formalități și nici nu se cere predarea bunului ori plata prețului în momentul încheierii contractului⁴.

De la acest principiu există unele excepții când legea prevede cerința încheierii actului într-o anumită formă. Astfel, potrivit art. 1244 C. civ., „trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară”⁵.

Dacă legea prevede cerința încheierii vânzării în formă autentică și această condiție nu este îndeplinită, contractul încheiat între părți nu este valabil ca vânzare, însă, prin aplicarea principiului conversiunii actului juridic, el poate fi validat ca o promisiune de vânzare⁶.

¹ Potrivit art. 1294 din vechiul Cod civil, „vinderea este o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plăti celei dintâi prețul lui”. Este de observat însă că, deși vechea reglementare se referea expres numai la transmiterea proprietății, în realitate, atât în doctrină, cât și în jurisprudență s-a recunoscut că prin contractul de vânzare se poate transmite și un alt drept decât dreptul de proprietate, respectiv un alt drept real, un drept de creanță sau un drept din domeniul proprietății intelectuale, transmiterea proprietății fiind numai de natura, și nu de esența acestui contract.

² Consensualitatea reprezintă regula în materia actelor juridice civile (G. Boroș, C.A. Angheliescu, B. Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2013, pp. 36-37).

³ I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Drept civil român*, vol. II, Ed. Socec, București, 1943, p. 278.

⁴ Totuși, pentru probă este necesară încheierea contractului în formă scrisă, înscrisul care constată încheierea contractului putând fi sub semnătură privată sau autentic și având forța probantă prevăzută de lege, conform art. 1241 C. civ.

⁵ Regimul nulității absolute este prevăzut de art. 1247 C. civ.: „este nul contractul încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes general. Nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată, pe cale de acțiune sau de excepție. Instanța este obligată să invoce din oficiu nulitatea absolută. Contractul lovit de nulitate absolută nu este susceptibil de confirmare decât în cazurile prevăzute de lege”.

⁶ V. Nemeș, G. Fierbințeanu, *Dreptul contractelor civile și comerciale. Teorie, jurisprudență, modele*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2022, p. 5.

În acest sens, în practica judiciară¹ s-a decis că un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un teren este nul absolut pentru lipsa formei autentice. Potrivit principiului conversiunii, acesta valorează antecontract de vânzare-cumpărare în măsura în care cel care se obligă să transmită dreptul de proprietate asupra terenului este titularul dreptului de proprietate, iar înțelegerea este materializată într-un înscris sub semnătură privată.

De asemenea, în cazul contractelor electronice, potrivit art. 1245 C. civ., „contractele care se încheie prin mijloace electronice sunt supuse condițiilor de formă prevăzute de legea specială”.

În aceste situații de excepție, contractul de vânzare nu va fi valabil decât dacă va fi încheiat în forma specială prevăzută de lege.

b) Vânzarea este un contract cu titlu *oneros*, întrucât ambele părți urmăresc, la încheierea contractului, anumite interese patrimoniale, respectiv primirea unui echivalent în schimbul prestației la care se obligă. Prin încheierea contractului, vânzătorul, ca echivalent al prestației sale, urmărește să primească prețul bunului de vânzare, iar cumpărătorul să primească, în schimbul prețului, bunul vândut.

c) Contractul de vânzare are caracter *sinalagmatic*, întrucât prin încheierea lui se nasc obligații reciproce și interdependente în sarcina ambelor părți contractante: vânzătorul are obligațiile de transmitere a proprietății bunului, de predare a bunului vândut și de garantare a cumpărătorului (pentru evicțiune și pentru vicii ascunse), iar cumpărătorul de preluare a bunului cumpărat și de plată a prețului convenit, precum și de suportare a cheltuielilor vânzării, în lipsă de stipulație contrară². Reciprocitatea și interdependența obligațiilor conturează premisele unei prezumții de echilibru economic între prestațiile părților contractului de vânzare³.

d) Contractul de vânzare este un contract comutativ, întrucât la momentul încheierii contractului existența drepturilor și obligațiilor părților, rezultate din înțelegerea lor, este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă (art. 1173 C. civ.); ele nu depind de un eveniment viitor și incert, astfel încât nu există, ulterior încheierii contractului, șanse de câștig sau de pierdere pentru una sau ambele părți contractante⁴.

e) Contractul de vânzare este, în principiu, un contract *translativ de proprietate*.

Astfel, potrivit art. 1674 C. civ., „cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă”⁵.

¹ C. Ap. Oradea, s. civ., dec. nr. 41/2022, www.rolii.ro.

² Corelația obligațiilor derivă din legătura voinței părților, obligația fiecăreia dintre acestea reprezentând cauza celeilalte. Obligația vânzătorului de „a da” (de a transmite dreptul de proprietate), precum și obligația de „a face” (de a preda bunul vândut) corespund cu obligațiile cumpărătorului de „a da” (de a plăti prețul) și de „a face” (de a prelua și primi bunul cumpărat) – M.L. Belu Magdo, *Contractul de vânzare în Noul Cod Civil*, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 12.

³ L. Stănculescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ed. a 3-a, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 128.

⁴ Prin excepție, vânzarea are uneori caracter aleatoriu (de exemplu, vânzarea de drepturi litigioase, vânzarea unei recolte viitoare ce urmează a se realiza pe un anumite teren al vânzătorului).

⁵ La prima vedere, noul Cod civil pare a avea o abordare diferită cu privire la caracterul translativ de proprietate al contractului de vânzare. Astfel, potrivit art. 1650, vânzarea este contractul prin care „vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun”, iar art. 1673 indică printre obligațiile

Deci, în principiu, transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător din momentul încheierii contractului operează de drept¹. Acest principiu se aplică însă numai dacă sunt împlinite anumite *condiții*:

- 1) *contractul de vânzare trebuie să fie valabil încheiat*. Dacă, în mod excepțional, legea prevede o anumită formă pentru încheierea contractului, acordul părților trebuie să îmbrace forma cerută de lege;
- 2) *vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului vândut*². Această regulă reprezintă aplicarea principiului latin *nemo dat quod non habet*;
- 3) *bunul vândut trebuie să existe*. Dacă bunul vândut nu există în momentul încheierii contractului, transferul proprietății operează în momentul executării sau individualizării bunurilor. Astfel, în cazul vânzării bunurilor viitoare, transferul operează numai din momentul în care au fost executate sau terminate (pentru bunurile individual determinate) sau din momentul individualizării (pentru bunurile de gen)³. Este cazul lucrurilor care urmează a fi confecționate, al recoltelor viitoare etc.⁴;
- 4) să fie vorba despre *lucruri individual determinate* (certe).

Dacă este vorba despre bunuri determinate numai generic, transferul proprietății nu se poate produce din momentul încheierii contractului, ci numai din cel al individualizării bunurilor. Astfel, potrivit art. 1678 C. civ., atunci când vânzarea are ca obiect bunuri de gen, inclusiv bunuri dintr-un gen limitat, proprietatea se transferă cumpărătorului la data individualizării acestora prin predare, numărare, cântărire, măsurare ori prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului.

În cazul obligațiilor alternative⁵, întrucât vânzarea are ca obiect un lucru din două sau mai multe, trebuie distins după cum este vorba despre lucruri individual determinate sau de gen.

Dacă vânzarea are ca obiect un lucru din mai multe lucruri certe (determinate), proprietatea se transmite numai în momentul alegerii, întrucât cumpărătorul nu a individualizat bunul⁶.

Dacă cele două obiecte sunt lucruri de gen, pentru transmiterea proprietății, pe lângă alegere, este necesar să se procedeze la individualizarea propriu-zisă a bunului ales;

- 5) *părțile să nu fi amânat transferul proprietății* printr-o clauză specială pentru un moment ulterior încheierii contractului.

Întrucât regula prezentă în art. 1674 C. civ. nu are caracter imperativ, ci supletiv, părțile contractului de vânzare pot stabili ca transmiterea proprietății să se facă ulterior încheierii contractului.

vânzătorului aceea de a transmite proprietatea bunului vândut. În acest context, translația proprietății ar apărea ca fiind o etapă distinctă de cea a încheierii contractului de vânzare, fiind o acțiune ce ar trebui îndeplinită de vânzător. Cu toate acestea, caracterul translativ de proprietate al vânzării este prevăzut expres în art. 1674 C. civ.

¹ În doctrină se apreciază că „din cauza caracterului esențialmente translativ al vânzării, ea are, de asemenea, caracter esențialmente instantaneu” (R. Dincă, *Contracte civile în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 26).

² Vânzarea bunului altuia va fi tratată în capitolul „Variatăți de vânzare”.

³ A se vedea, pentru vânzarea bunului viitor, prevederile art. 1658 C. civ.

⁴ D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, tom. VIII, București, 1925, p. 15.

⁵ Potrivit art. 1461 C. civ., „obligația este alternativă atunci când are ca obiect două prestații principale, iar executarea uneia dintre acestea îl liberează pe debitor de întreaga obligație. Obligația rămâne alternativă chiar dacă, la momentul la care se naște, una dintre prestații era imposibil de executat”.

⁶ I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, București, 1929, p. 685.