

INTRODUCERE

Materia contractelor civile speciale reprezintă o parte importantă a dreptului privat, în general, și a celui civil, în special, studiul său fiind plasat în anul III de facultate, tocmai datorită complexității reglementărilor în materie, care necesită o serie de cunoștințe teoretice și practice aferente parcurgerii unor materii, precum introducerea în dreptul civil, persoanele, drepturile reale sau teoria generală a obligațiilor. Contractele speciale reglementează practic instrumentele juridice prin intermediul cărora se realizează circulația bunurilor (de exemplu, vânzarea, schimbul, împrumutul), folosința și conservarea lor (de exemplu, locațiunea, depozitul) sau crearea de valori noi (de exemplu, antrepriza)¹.

Deși cunoștințele de drept civil, în mare parte teoretice, acumulate în primii doi ani de studiu vor fi arareori aplicate în formă brută de către viitorii absolvenți ai facultăților de drept, acestea reprezintă o platformă necesară pentru o eficientă punere în valoare a contractelor speciale, care alcătuiesc viața juridică de zi cu zi și ale căror aplicații practice sunt extreme de numeroase.

Lucrarea de față, ajunsă deja la a patra ediție, ține cont de multiplicarea din ultimii ani a contractelor ce se încheie între diferite persoane fizice sau juridice. Însă, în prealabil este necesară precizarea domeniului de aplicare al acestor categorii de contracte, precum și a corelației dintre regimul juridic special al acestora și teoria generală a obligațiilor.

1. Astfel, din punctul de vedere al **raportului dintre contractele speciale și teoria generală a obligațiilor**, între acestea există o evidentă interacțiune și interdependență². Contractele speciale reprezintă practic o verigă intermediară între teoria generală a obligațiilor, care fixează reguli aplicabile tuturor categoriilor de contracte sau contractelor dintr-o anumită categorie, și contractul individual, care se încheie în mod concret între două sau mai multe persoane.

Conform art. 1.166 C. civ.³, „contractul reprezintă acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic”. Contractele speciale sunt acte juridice unilaterale sau bilaterale ale căror efecte juridice pot fi obligaționale sau nonobligaționale⁴. Prin urmare, contractul constituie principalul izvor de obligații, sens în care dispozițiile generale în materie fac obiectul teoriei generale a obligațiilor. Mai mult, regulile care guvernează contractele speciale se supun, în lipsa unor reglementări specifice, regulilor generale privind condițiile de validitate ale contractelor

¹ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ed. a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 5.

² Așa cum se arată în doctrină, raporturile obligaționale constituie însăși esența vieții juridice, majoritatea instituțiilor dreptului privat avându-și temeiul în dreptul obligațional. A se vedea, în acest sens, Fl. Ciutacu, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Universul Juridic, București, 2020, p. 5.

³ Noul Cod civil adoptat prin Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009, republicată în M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011, modificată prin O.U.G. nr. 79/2011, publicată în M. Of. nr. 696 din 30 septembrie 2011.

⁴ Pentru o clasificare a drepturilor patrimoniale a se vedea F. Hage-Cahine, *Essai d'une nouvelle classification des droits privés*, în RTD Civ. 1982, p. 705 și urm., cit. de R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 9.

(capacitate, consimțământ, obiect, cauză), interpretarea clauzelor contractuale sau executarea convențiilor¹.

Pe de altă parte, regimul juridic al contractelor nu se limitează la regulile din domeniul teoriei generale a actului juridic sau teoriei generale a obligațiilor, deși acestea se aplică tuturor categoriilor de contracte, întrucât fiecare contract special necesită un studiu specific, aplicat respectivului contract. Așadar, și contractele speciale sunt creatoare de drept comun, drept care se construiește zi de zi, atât de doctrină și de jurisprudență, cât și de unele reglementări speciale aplicabile anumitor categorii de contracte, care apoi sunt generalizate, devenind practici contractuale abstracte².

Raportat la prevederile art. 1.167 alin. (2) C. civ., conform cărora „regulile particulare privitoare la anumite contracte sunt prevăzute în prezentul cod sau în legi speciale”, trebuie spus că cele mai multe contracte sunt reglementate de Codul civil (de exemplu, contractul de vânzare la art. 1.650-1.762, contractul de schimb la art. 1.763-1.765, contractul de locațiune la art. 1.777-1.850, contractul de mandat la art. 2.009-2.071 ș.a.), însă există și contracte speciale reglementate prin alte acte normative (de exemplu, contractul de franciză, reglementat de prevederile Ordonanței nr. 52/1997 privind regimul juridic al francizei³).

Așadar, raportat la faptul că reglementarea contractelor speciale este o reglementare specială în raport cu reglementarea generală a contractului, prevăzută la Capitolul I, din Titlul II, al Cărții a V-a din Codul civil, art. 1.166-1.323, rezultă că se vor aplica cu prioritate regulile specifice fiecărei categorii de contracte speciale, iar în măsura în care anumite probleme de drept nu sunt reglementate prin normele speciale sau prin convenția părților, se vor aplica, în completare, regulile din partea generală a dreptului obligațional, care cuprinde reguli general aplicabile tuturor contractelor sau unei anumite categorii de contracte.

Prin urmare, pentru a sintetiza: dacă un anumit contract special cuprinde norme exprese în ceea ce privește regimul său juridic, acestea se vor aplica în mod exclusiv, independent de modul de reglementare a acestora în cadrul regulilor generale din materia teoriei generale a obligațiilor⁴. Pe de altă parte, reglementarea specifică contractelor speciale va fi aplicată exclusiv aspectelor și contractelor care intră în mod neîndoielnic sub incidența ei, altminteri aplicându-se regulile generale în materia contractului.

Reglementarea contractelor speciale este de strictă interpretare, sens în care regulile aplicabile unui anumit contract special nu pot fi extinse, prin analogie, și altor contracte. Dacă însă, regulile referitoare la regimul juridic al unui anumit contract special nu sunt reglementate explicit prin normele specifice aceluși contract, acesta se va supune reglementărilor generale din materia contractelor.

¹ A se vedea F. Moțiu, *Contractele speciale în Noul Cod civil*, ed. a VIII-a revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2020, p. 17.

² *Ibidem*.

³ Republicată în M. Of. nr. 180 din 14 mai 1998.

⁴ De exemplu, aplicarea exclusivă a regulii prevăzute de art. 1.856 C. civ. referitoare la acțiunea directă a lucrătorului din cadrul unui contract de antrepriză, împotriva beneficiarului, până la concurența sumei pe care acesta din urmă o datorează antreprenorului la momentul introducerii acțiunii, în detrimentul regulii prevăzute la art. 1.280 C. civ., potrivit căreia contractul produce efecte numai între părți, dacă prin lege nu se prevede altfel. În acest sens, a se vedea R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, op. cit., p. 10.

Dacă un anumit contract special nu se bucură de o reglementare distinctă, fiind un contract nenumit, se vor aplica exclusiv regulile din materia teoriei generale a obligațiilor. Această regulă, aplicabilă contractelor nenumite, își găsește temeiul în art. 1.168 Cod civil, conform căruia „contractelor nereglementate de lege li se aplică prevederile prezentului capitol, iar dacă acestea nu sunt îndestulătoare, regulile speciale privitoare la contractul cu care se aseamănă cel mai mult”¹.

În fine, dacă pentru un anumit efect al unui contract special nu există vreo reglementare specifică nici în materia respectivului contract și nici în cadrul teoriei generale a obligațiilor, fiind în schimb reglementat în legătură cu un alt contract special, se impune aplicarea normelor existente în legătură cu acesta din urmă. De exemplu, sub imperiul vechiului Cod civil de la 1864, regulile privind obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii, deși erau reguli speciale în materia contractului de vânzare-cumpărare, nu se aplicau doar acestui contract sau contractelor pentru care legea prevedea expres aplicarea lor (de exemplu, schimbul), ci și altor contracte constitutive sau translativ de drepturi reale cu titlu oneros². Această soluție a fost, de altfel, preluată și extinsă de actualul Cod civil, la art. 1.651, conform căruia: „dispozițiile prezentului capitol 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 acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel”³.

2. O altă problemă de maximă importanță constă din a stabili regimul juridic aplicabil unui anumit contract, în scopul determinării raporturilor juridice concrete ce izvorăsc din acel contract sau se nasc în legătură cu acel contract.

Din acest punct de vedere, în primul rând este necesară interpretarea și calificarea contractului⁴. Pornind de la principiul libertății contractuale, reglementat expres de prevederile art. 1.169 C. civ., conform căruia „părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri”, este necesară stabilirea naturii juridice sau a obiectului contractului, pentru a se determina tipul de contract special în care se încadrează respectiva convenție a părților. Astfel, conform art. 1.225 alin. (1) C. civ. „obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică, precum vânzarea, locațiunea, împrumutul și altele asemenea, convenită de

¹ De exemplu, contractului de întreținere, nenumit sub reglementarea vechiului Cod civil de la 1864 (odată cu adoptarea Noului Cod civil, contractul de întreținere a devenit contract numit, fiind reglementat la art. 2.254-2.263), i se aplicau exclusiv regulile teoriei generale a obligațiilor, și nu regulile contractului numit cu care se aseamănă cel mai mult, respectiv contractul de rentă viageră. În acest sens, a se vedea R. Dincă, *Contracte civile speciale în Noul Cod civil, op. cit.*, p. 11.

² Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. I: Vânzarea. Schimbul*, ed. a VI-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2023, pp. 12-13.

³ Există situații în care dispozițiile unui contract special alcătuiesc dreptul comun și pentru reglementarea altui contract special, fără ca acesta din urmă să fie o simplă varietate a celui dintâi, ci un contract special distinct (de exemplu, conform art. 2.095, dispozițiile speciale privind contractul de agenție se completează cu prevederile referitoare la contractul de comision, în măsura în care acestea din urmă sunt compatibile), precum și contracte speciale care cunosc diferite varietăți (de exemplu, contractele de închiriere sau de arendare ca varietăți ale contractului de locațiune). Pentru amănunte, a se vedea R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil, op. cit.*, pp. 12-13.

⁴ Pentru amănunte, a se vedea L. Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ed. Hamangiu, București, 2012, pp. 63-66.

părți, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor și obligațiilor contractuale”, pe când conform art. 1.226 alin. (1) C. civ. „obiectul obligației este prestația la care se angajează debitorul”. Prin urmare, în vederea calificării contractului este necesară stabilirea obiectului contractului.

Sintetizând, calificarea contractului presupune să se determine care a fost scopul principal urmărit de fiecare dintre părți la momentul încheierii contractului, precum și să se încadreze scopurile astfel obținute într-o grupare de cauze imediate, specifică pentru un anumit tip de contract special, numit sau nenumit¹.

Ulterior calificării contractului, care stabilește regimul juridic al acestuia, este necesară și identificarea efectelor juridice ale actului astfel încheiat.

În primul rând, trebuie identificate dispozițiile legale aplicabile. Dacă respectivul contract este supus mai multor norme legale, care intră în conflict, identificarea dispoziției aplicabile se face astfel: dacă normele în conflict au forță juridică diferită, se va aplica norma superioară; dacă normele au aceeași forță juridică, se va aplica norma specială în detrimentul celei generale; dacă cele două norme aflate în conflict au și aceeași forță juridică, precum și aceeași sferă de aplicare, se va aplica norma ulterior adoptată.

În al doilea rând, după ce au fost identificate dispozițiile legale aplicabile, va trebui să se stabilească natura juridică a acestora, respectiv dacă sunt imperative sau dispozitive, pentru ca în final să se determine stipulațiile contractuale care pot produce efecte juridice și care în niciun caz, nu pot contraveni dispozițiilor legale imperative².

3. În fine, în stabilirea domeniului de aplicare al diferitelor categorii de contracte speciale, cel puțin în reglementarea vechiului Cod civil de la 1864, trebuia să se țină cont de faptul că regulile care guvernau contractele civile erau aplicabile și contractelor comerciale, în măsura în care acestea nu se bucurau de o altă reglementare specifică³. Practic, după intrarea în vigoare a actualului Cod civil, această delimitare nu își mai găsește suportul juridic, dată fiind concepția monistă adoptată de acesta care a condus practic la o „diluare” a particularităților dreptului comercial⁴. Astfel, Codul civil înlocuiește noțiunea clasică de „comerciant”⁵, cu aceea mult mai largă de „profesionist”⁶, termen prin care sunt definiți, la

¹ R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, op. cit., pp. 14-15.

² *Idem*, pp. 17-18.

³ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, op. cit., p. 7.

⁴ A se vedea Gh. Piperea, *Drept comercial. Întreprinderea*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 36 și urm.

⁵ Art. 7 din vechiul Cod comercial român de la 1887, în prezent abrogat de Codul civil în vigoare, prevedea că „Sunt comercianți aceia care fac fapte de comerț având comerțul ca profesiune obișnuită și societățile comerciale”. O definiție mai restrictivă, dar în același timp și mai largă a termenului de „comerciant” se regăsea și la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, republicată în M. Of. nr. 305 din 18 aprilie 2008: „prin comerciant se înțelege orice persoană fizică sau juridică autorizată, care, în temeiul unui contract care intră sub incidența prezentei legi, acționează în cadrul activității sale comerciale, industriale sau de producție, artizanale ori liberale, precum și orice persoană care acționează în același scop în numele sau pe seama acesteia” (în urma republicării în M. Of. nr. 543 din 3 august 2012, termenul de „comerciant” a fost și aici înlocuit cu cel de „profesionist”). În prezent, termenul de comerciant supraviețuiește în sistemul juridic românesc în măsura în care este menționat în norme speciale care conțin un sens propriu al acestei noțiuni, precum și într-o serie de acte normative, precum: Legea nr. 84/1998 privind mărcile și indicațiile geografice, republicată; Legea pomiculturii nr. 348/2003, republicată, cu modificările ulterioare; Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, republicată, cu modificările ulterioare; Legea nr. 363/2007 privind combaterea practicilor incorecte ale comercianților în relația cu consumatorii și armonizarea reglementărilor cu legislația europeană privind

modul general, „toți cei care exploatează o întreprindere”¹. În lumina aceluiași prevederi ale Codului civil, „constituie exploatarea unei întreprinderi exercitarea sistematică, de către una sau mai multe persoane, a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea ori înstrăinarea de bunuri sau în prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu un scop lucrativ”².

Așadar, deși din punct de vedere practic am putea identifica în continuare anumite categorii de contracte comerciale speciale, în contrast cu cele civile speciale, delimitarea este una relativ vulnerabilă, în condițiile în care toate contractele reglementate de Codul civil se pot aplica activității comerciale, foarte puține dintre acestea fiind rezervate exclusiv acestei activități³.

4. Nu în ultimul rând, așa cum arătam și la ediția anterioară⁴, ne-am propus să examinăm dacă inovarea în domeniul contractelor inteligente (*smart contracts*) poate înlocui abordarea clasică cu privire la contractele tradiționale. Această examinare este susținută printr-o analiză a legalității contractelor inteligente, prin care se exemplifică faptul că acestea ar trebui să fie considerate instrumente obligatorii din punct de vedere juridic. Avantajele generate de automatismul și ușurința punerii în aplicabilitate a contractului inteligent reprezintă o bază concretă pentru diminuarea dependenței de contractele tradiționale. Tehnologia Blockchain îmbunătățește, de asemenea, beneficiile contractelor inteligente, acționând ca un factor activator de contracte inteligente printr-o performanță și aplicabilitate garantate. Cu toate acestea, astfel de tehnologii noi suferă, inevitabil, de mai multe deficiențe. Astfel, în analiza noastră am luat în considerare exemple care ilustrează inflexibilitatea contractării inteligente. Pe lângă faptul că este susceptibilă la hacking, contractarea inteligentă nu poate face față ambiguităților și potențialelor modificări. În general, acest lucru sugerează că avantajele folosirii contractelor inteligente sunt în prezent limitate la unele scenarii specifice. Contractele inteligente îndeplinesc o funcție diferită față de contractarea tradițională, strict datorită unei ușoare aplicabilități din punct de vedere tehnic, însă nu și din punct de vedere legal. Din acest punct de vedere apreciem că, pentru moment, este bine să privim contractarea inteligentă ca pe un supliment la contractele tradiționale, mai degrabă decât o alternativă la acestea.

protecția consumatorilor, cu modificările ulterioare; Legea nr. 158/2008 privind publicitatea înșelătoare și publicitatea comparativă; Legea nr. 321/2009 privind comercializarea produselor alimentare, cu modificările și completările ulterioare etc.

⁶ Art. 3 alin. (1) C. civ.: „Dispozițiile prezentului cod se aplică și raporturilor dintre profesioniști, precum și raporturilor dintre aceștia și orice alte subiecte de drept civil”.

¹ Art. 3 alin. (2) C. civ.

² Art. 3 alin. (3) C. civ.

³ A se vedea R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil, op. cit.*, p. 21.

⁴ V. Marcusohn, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. a III-a, Ed. Universul Juridic, București, 2023, pp. 446-459.

Capitolul I

CONTRACTUL DE VÂNZARE

1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare

1.1. Noțiune

Contractul de vânzare ocupă o poziție privilegiată în cadrul sistemului de drept românesc, datorită frecvenței sale utilizări în practică, constituind principalul mijloc de înstrăinare, respectiv dobândire a dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia.

Contractul de vânzare este reglementat de Codul civil la Titlul IX, Capitolul I, art. 1.650-1.762, precum și de alte acte normative speciale.

Astfel, potrivit art. 1.650 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*”. Conform alin. (2) al aceluiași articol, poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare și un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept real.

Întrucât asigură circulația juridică a bunurilor și a altor servicii patrimoniale, contractul de vânzare a fost considerat „contractul-tip”¹, o parte din clauzele acestuia putând fi aplicate prin analogie și altor contracte în care părțile efectuează prestații reciproce. Astfel, conform art. 1.651 C. civ., dispozițiile referitoare la obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din reglementările aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel².

Contractul de vânzare-cumpărare nu poate avea ca obiect drepturi personale nepatrimoniale și nici drepturi patrimoniale care au caracter strict personal (de exemplu, dreptul temporar de abitație al soțului supraviețuitor), nici alte drepturi prevăzute de lege (pensii, ajutoare ori indemnizații materiale) ori rezultate din acte unilaterale sau convenite prin contracte *intuitu personae* (de exemplu, dreptul de întreținere).

Se poate observa că, la momentul actual, datorită concepției moniste a actualului Cod civil, contractul de vânzare poate avea ca părți și profesioniști-comercianți, căpătând caracter comercial atunci când întrunește caracteristicile unui act de comerț, în sensul că prin intermediul său se realizează o operațiune de interpunere în schimbul și circulația mărfurilor³.

¹ F. Moțiu, *Contractele speciale în Noul Cod civil, op. cit.*, p. 11.

² Conform art. 1.294 din Codul civil de la 1864: „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”. Deși vechea reglementare făcea vorbire doar despre transferul dreptului de proprietate, atât doctrina de specialitate, cât și jurisprudența recunoscuseră în mod unanim că prin intermediul contractului de vânzare-cumpărare se putea înstrăina și alt drept în afara dreptului de proprietate, fie drept real, drept de creanță sau drept de proprietate intelectuală.

³ Pentru amănunte, a se vedea S. Popa, *Drept comercial. Teorie și practică judiciară*, Ed. Universul Juridic, București, 2023, p. 277.

1.2. Caractere juridice

a. Contractul de vânzare este un contract *consensual*, întrucât, conform principiului libertății formei prevăzut de art. 1.178 C. civ., încheierea contractului se realizează prin simplul acord de voință al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. Astfel, drepturile reale se constituie și se transmit prin simplul acord de voință al părților¹, proprietatea strămutându-se de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă, cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă părțile nu au prevăzut contrariul prin contractul dintre ele².

De la principiul consensualismului este prevăzută și o *excepție*, în materia vânzării de bunuri imobile. Astfel, conform art. 1.676 C. civ., în materie de vânzare a unor imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară. Convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute³, după cum prevede art. 1.244 C. civ.

Conform dispozițiilor aplicabile în materie de carte funciară, dispoziții care se regăsesc în Cartea a III-a, „Despre bunuri”, Titlul VII privitor la „Cartea funciară”, art. 876-915 C. civ., dacă prin lege nu se prevede altfel, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea⁴. Din punct de vedere al formei, înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza unui înscris autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau a altui act emis de autoritățile administrative, în cazurile prevăzute de lege.

Prin urmare, în materia vânzării unor bunuri imobile, contractul de vânzare este supus formei autentice, devenind un contract formal. Așadar, raportat la aceste prevederi legale apreciem, alături de alți autori⁵, că forma autentică este obligatorie nu numai pentru înstrăinarea terenurilor, ci și pentru vânzarea construcțiilor, având în vedere că prin imobil se înțelege, conform art. 876 alin. (3) C. civ., una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

¹ Art. 1.273 alin. (1) C. civ.: „Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate, ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor bunuri de gen”.

² Conform art. 1.674 C. civ. Totuși, *ad probationem* se consideră necesară încheierea contractului în formă scrisă, înscrisul care constată încheierea contractului putând fi sub semnătură privată sau autentic, având forța probantă prevăzută de lege (art. 1.241 C. civ.).

³ Conform art. 1.247: „(1) Este nul contractul încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes general. (2) Nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată, pe cale de acțiune sau de excepție. (3) Instanța este obligată să invoce din oficiu nulitatea absolută. (4) Contractul lovit de nulitate absolută nu este susceptibil de confirmare decât în cazurile prevăzute de lege”.

⁴ Art. 885 alin. (1) C. civ.

⁵ L. Stângu, *Contractul de vânzare*, în Noul Cod civil. Studii și comentarii, vol. III, Partea a II-a, Cartea a V-a (art. 1.650-2.499). Contracte speciale. Garanții, coordonator prof. univ. dr. Marilena Uliescu, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 17.

De asemenea, trebuie menționat că, una din principalele modificări aduse de Codul civil în materie de carte funciară constă în aceea că înscrierile în cartea funciară capătă caracter constitutiv de drepturi, însă numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Până la această dată, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se făcea numai în scop de opozabilitate față de terți¹.

În cazul executării silite prin vânzare la licitație publică a imobilului, în conformitate cu prevederile art. 854-856 din Noul Cod de procedură civilă², după plata integrală a prețului sau a avansului prevăzut, executorul, pe baza procesului-verbal de licitație, va întocmi actul de adjudecare, un exemplar de pe acesta predându-se adjudecatarului spre a-i servi ca titlu de proprietate, iar altul, va fi comunicat din oficiu biroului de cadastru și publicitate imobiliară pentru înscrierea provizorie în cartea funciară a dreptului de proprietate al adjudecatarului, pe cheltuiala acestuia. Dacă în termen de o lună, de la data înscrierii provizorii în cartea funciară, nu s-a făcut contestație la executare sau dacă aceasta a fost respinsă prin hotărâre definitivă, executorul judecătoresc va hotărî din oficiu, prin încheiere definitivă, ca dreptul de proprietate al adjudecatarului să fie intabulat în cartea funciară, chiar în cazul în care, adjudecatar este însuși terțul dobânditor care avea deja dreptul înscris în cartea funciară. În cazul în care dreptul dobândit de adjudecatar era înscris în mod provizoriu, nu se va dispune decât înscrierea provizorie³. Așadar, și în cadrul acestei proceduri, contractul se consideră valabil încheiat numai cu respectarea formei *ad validitatem*, prevăzută de lege în cazul vânzării silite imobiliare.

Nu în ultimul rând, conform art. 1.245 C. civ., contractele care se încheie prin mijloace electronice sunt supuse condițiilor de formă prevăzute de legea specială.

b. Contractul de vânzare este un contract *sinlagmatic* (bilateral), deoarece prin încheierea sa dă naștere la obligații reciproce între părțile contractante, prestația uneia dintre părți fiind cauza obligației asumate de cealaltă parte. Astfel, vânzătorul este obligat să predea bunul vândut și să îl garanteze pe cumpărător pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, iar cumpărătorul va trebui să preia bunul, să plătească prețul și să suporte cheltuielile vânzării, în lipsă de stipulație contrară.

c. Vânzarea este un contract cu *titlu oneros*, ambele părți urmărind realizarea unor interese patrimoniale, respectiv obținerea unei prestații echivalente în schimbul celei la care se obligă.

d. Contractul de vânzare este un contract *comutativ*, deoarece existența drepturilor și obligațiilor reciproce ale părților este certă, fiind cunoscută de către acestea din momentul încheierii contractului, întinderea acestora fiind determinată sau determinabilă, nedepinzând

¹ Conform art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

² Noul Cod de procedură civilă adoptat prin Legea nr. 134/2010 privind C. pr. civ., republicat în M. Of. nr. 247 din 10 aprilie 2015, cu modificările și completările ulterioare.

³ Art. 856 teza a-II-a C. civ.

de un eveniment viitor și nesigur de a se produce (*alea*). Astfel, spre deosebire de contractele aleatorii (de exemplu, contractul de asigurare, contractul de rentă viageră etc.), în contractele comutative nu există riscul de câștig și pierdere pentru părțile contractante, prestațiile acestora fiind considerate echivalente.

e. Contractul de vânzare este un contract *translativ de proprietate*, această obligație principală a vânzătorului fiind prevăzută în mod distinct la art. 1.673 alin. (1) C. civ., alături de obligația de a preda bunul vândut și de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului. Conform regulii generale prevăzute la art. 1.674 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.

Deși transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător operează de drept, se consideră totuși necesară îndeplinirea anumitor condiții în acest sens. Astfel, contractul de vânzare trebuie să fie încheiat în mod valabil, vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului vândut, lucrul vândut trebuie să existe, să fie vorba despre bunuri certe (în cazul vânzării unor 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, și nu la momentul încheierii contractului, precum în cazul bunurilor individual determinate) și să nu se fi amânat transferul dreptului de proprietate, printr-o clauză specială, pentru un moment ulterior celui la care a avut loc încheierea contractului¹.

În ceea ce privește drepturile reale imobiliare, în situația în care acestea sunt înscrise în cartea funciară, ele se pot dobândi, modifica sau stinge numai cu respectarea regulilor de carte funciară².

Momentul la care are loc transferul dreptului de proprietate prezintă interes pentru a putea stabili cine suportă riscul pieririi fortuite a bunului vândut, în cadrul contractelor translative de proprietate. Astfel, potrivit dispozițiilor art. 1.274 C. civ., în lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu a fost predat, chiar dacă dreptul de proprietate a fost transferat către cumpărător, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare, adică a vânzătorului. În cazul pieririi fortuite a bunului, între momentul încheierii contractului de vânzare și momentul predării efective a bunului, debitorul obligației de predare pierde dreptul la contraprestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie, cu excepția situației în care cumpărătorul, în calitate de creditor, a fost pus în întârziere. În această situație cumpărătorul preia riscul pieririi fortuite a bunului, el neputându-se libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de predare ar fi fost executată la timp.

În situația bunurilor mobile nu este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate, transferul dreptului de proprietate operând la momentul încheierii contractului.

¹ F. Moțiu, *Contractele speciale în Noul Cod civil, op. cit.*, p. 24.

² Conform art. 877 teza a-II-a C. civ.

2. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare

2.1. Capacitatea părților contractante

2.1.1. Regula

Articolul 1.652 C. civ. consacră principiul capacității, în materia contractului de vânzare, principiu conform căruia „*pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege*”. Acest principiu se coroborează cu dispozițiile art. 1.180 C. civ. care prevede că „*poate contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege și nici oprită să încheie anumite contracte*”. Așadar, regula în materie o constituie capacitatea părților contractante, în sensul că orice persoană poate încheia un contract de vânzare, indiferent de calitatea sa de vânzător sau cumpărător, în condițiile în care nu este declarată incapabilă sau legea nu îi interzice acest lucru.

Întrucât contractul de vânzare constituie un act de dispoziție, pentru încheierea sa valabilă este necesară capacitatea deplină de exercițiu a ambelor părți. Astfel, în ceea ce privește actele juridice încheiate de persoanele cu capacitate de exercițiu restrânsă, respectiv minorul care a împlinit vârsta de 14 ani, acestea pot fi încheiate personal, cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege, și cu autorizarea instanței de tutelă. Încuviințarea sau autorizarea poate fi dată, cel mai târziu, în momentul încheierii actului. Pe de altă parte, minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă poate încheia singur acte de conservare, acte de administrare care nu îl prejudiciază, precum și acte de dispoziție de mică valoare, cu caracter curent și care se execută la data încheierii lor¹.

În cazul persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu, așa cum sunt minorul care nu a împlinit 14 ani și interzisul judecătoresc, actele juridice se încheie, în numele acestora, de reprezentanții lor legali, în condițiile legii. Persoana lipsită de capacitate de exercițiu poate încheia singură actele anume prevăzute de lege, actele de conservare, precum și actele de dispoziție de mică valoare, cu caracter curent și care se execută la momentul încheierii lor.

Actele juridice făcute de persoana lipsită de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă cu nerespectarea cerințelor legale, precum și actele făcute de tutore fără autorizarea instanței de tutelă, atunci când această autorizare este cerută de lege, sunt anulabile, chiar fără dovedirea unui prejudiciu.

În ceea ce privește capacitatea de folosință a persoanei juridice, legea distinge după cum aceasta este sau nu supusă înregistrării. Astfel, conform art. 205 alin. (1) și (2) C. civ., persoanele juridice supuse înregistrării dobândesc capacitatea de a avea drepturi și obligații de la data înregistrării lor, pe când celelalte persoane juridice dobândesc capacitatea de folosință de la data actului de înființare, de la data autorizării constituirii lor sau de la data îndeplinirii oricărei alte cerințe prevăzute de lege.

Din punct de vedere al conținutului acestei capacități, persoana juridică poate avea orice drepturi și obligații civile, afară de acelea care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice. Persoanele juridice fără scop lucrativ pot avea doar acele drepturi și obligații civile care sunt necesare pentru realizarea scopului stabilit prin lege, actul de constituire sau statut, actul juridic încheiat cu încălcarea acestor dispoziții fiind lovit de nulitate absolută.

¹ Art. 41 C. civ.