

Prof. univ. dr. Dumitru C. FLORESCU

CONTRACTELE CIVILE

Ediția a III-a
revăzută și adăugită

Universul Juridic
București
-2012-

Editat de S.C. Universul Juridic S.R.L.

Copyright © 2011, 2012, S.C. Universul Juridic S.R.L.

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOȚIT DE SEMNĂTURA
AUTORULUI ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE
INTERIORUL ULTIMEI COPERTE.**

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
FLORESCU, DUMITRU C.**

Contracte civile / Dumitru C. Florescu. - Ed. a 3-a, rev. și adăug. -
București : Universul Juridic, 2012

Bibliogr.

ISBN 978-973-127-933-6

347.44(498)

347.74(498)

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15; 0726.990.184**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

COMENZI ON-LINE,

CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%

Lista de abrevieri

art.	articol
art. cit.	articolul citat
alin.	alineat
c.	contra/împotriva
C. A.	Curtea de Apel
C. civ.	Codul civil
C. com.	Codul comercial
C. fisc.	Codul fiscal
C. pr. civ.	Codul de procedură civilă
C.E.E.	Comunitatea Economică Europeană
C.J.C.E.	Curtea de Justiție a Comunităților Europene
C.S.J.	Curtea Supremă de Justiție
Dec./dec.	Decizia/decizia
ed.	ediția
Ed.	Editura
H.G.	Hotărârea Guvernului
<i>infra</i>	mai jos
<i>idem</i>	același autor
Î.C.C.J.	Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	litera
N. C. civ.	Noul Cod civil
N. C. pr. civ	Noul Cod de procedură civilă
O.G.	Ordonanța Guvernului
<i>op. cit.</i>	opera citată
O.U.G.	Ordonanța de urgență a Guvernului
p.	pagina/paginile
par.	paragraf
P.R.	Pandectele Române
R.D.C.	Revista de Drept Comercial
R.R.D.A.	Revista Română de Drept al Afacerilor
<i>supra</i>	mai sus
S./s. civ.	Secția/secția civilă
S./s. com.	Secția/secția comercială
S./s. cont. adm.	Secția/secția de contencios administrativ
T.	Tribunalul
T.M.B.	Tribunalul Municipiului București
T.S.	Tribunalul Suprem
vol.	volumul

Considerațiuni generale

Contractul este acordul de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic (art. 1.166 C. civ.).

Contractele civile reprezintă instrumentele juridice prin intermediul cărora se realizează folosința, conservarea sau circulația bunurilor ori crearea de noi valori de întrebuințare.

Normele juridice care reglementează fiecare contract sunt în principiu subînțelese, ceea ce permite ca, în aplicarea principiului autonomiei lor de voință, părțile contractante să stabilească condițiile în care se încheie, se execută sau se stinge contractul.

Legiuitorul intervine pentru a suplini tăcerea părților și pentru a umple lacunele contractului, ceea ce dispensează părțile contractante să hotărască, în toate detaliile, convenția lor.

Normele care reglementează contractele civile sunt aplicabile și contractelor comerciale, în măsura în care legile comerciale nu prevăd o altă reglementare.

Pe de altă parte, în cadrul dreptului civil, între normele generale ale teoriei obligațiilor și normele speciale ale contractelor civile, prioritate au normele speciale (*specialia generalibus derogant*), care se vor completa, în măsura în care nu există reglementare specială, cu normele generale ale teoriei generale a obligațiilor.

Aceeași soluție trebuie dată și în cazul contractelor *nenumite*, și anume, în măsura în care părțile nu au stabilit reguli speciale, se vor aplica regulile teoriei generale a obligațiilor.

În situația contractelor complexe (care reunesc elemente a două sau mai multe contracte numite), în măsura în care ele nu au o reglementare specială, urmează a se aplica normele aplicabile contractelor componente.

Dispozițiile Codului civil se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare.

Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a Noului Cod civil nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.

Actele juridice nule, anulabile sau afectate de alte cauze de ineficacitate, prevăzute de Codul civil din 1864, precum și de alte acte normative, rămân supuse dispozițiilor legii vechi, neputând fi considerate valabile ori, după caz, eficace, potrivit Codului civil sau dispozițiilor Legii 7/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil.¹

Dispozițiile Codului civil se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea în vigoare.

¹ Art. 3 și 4 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

La data intrării în vigoare a Noului Cod civil termenii și expresiile din legislația civilă în vigoare se înlocuiesc de drept cu termenii și expresiile corespondente din Codul civil.

Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa.

Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privința elementelor ce nu fac obiectul modificării, acestea rămân supuse legii în vigoare la data când a fost încheiat contractul.¹

¹ Art. 102 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

TITLUL I

Contractul de vânzare-cumpărare

CAPITOLUL I

NOȚIUNI GENERALE, DEFINIȚIA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Secțiunea I

Noțiuni generale

Vânzarea-cumpărarea își are originea în schimb (în troc). La începuturile societății omenești, în lipsa unei monede de schimb, care să fie în același timp și măsură a valorii de schimb, pentru a-și satisface nevoile existențiale, oamenii tranzacționau și își schimbau produsele muncii lor între ei.

Odată cu dezvoltarea și diversificarea producției, și pe cale de consecință a creșterii volumului schimburilor și a varietății lor, s-a impus necesitatea unui obiect unic ca măsură a valorii și obiect de schimb – **banul**.

Odată cu apariția banului a apărut și vânzarea, care constă în schimbul unui obiect contra unui preț stabilit în bani. Vânzătorul va înstrăina bunul, iar cumpărătorul va plăti prețul.

Vânzarea-cumpărarea devine cel mai răspândit și uzual contract pentru satisfacerea nevoilor economice ale omului.

Codul civil consacră vânzării-cumpărării peste 100 de articole (art. 1.650-1.762).

Menționăm că modalități ale vânzării sunt reglementate și în acte normative speciale.

Secțiunea a II-a

Definiția vânzării

Vânzarea este definită de art. 1.650 C. civ., ca fiind „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-l plătească.

Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Transmiterea dreptului de proprietate nu este de esență, ci numai de natura contractului de vânzare-cumpărare.

Din textul legal citat rezultă că prin acest contract se pot transmite și alte drepturi reale, cum ar fi nuda proprietate, uzufructul, superficia, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate sau „orice alt drept”.

Mai mult, legiuitorul dispune 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 acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel (art. 1.651 C. civ.).¹

În practica judiciară s-a decis constant că poate fi vândută doar „nuda proprietate”, vânzătorul rezervându-și dreptul de uzufruct.

La fel cesiunea de creanță este asimilată de practica judiciară cu o vânzare a creanței.

Pot fi de asemenea vândute drepturile de autor sau de inventator, și chiar drepturile asupra unei universalități care conține atât drepturi, cât și datorii (de exemplu, vânzarea unei moșteniri).

Vânzarea este deci contractul civil în temeiul căruia operează transmiterea dreptului de proprietate sau a unui alt drept, real ori de creanță, de la vânzător la cumpărător, cu „obligația pentru cel din urmă de a plăti primului o sumă de bani drept preț”.

Nu pot forma însă obiect al contractului de vânzare-cumpărare drepturile personale nepatrimoniale sau cele patrimoniale care au un caracter strict personal, cum sunt: dreptul la întreținere, dreptul la pensie etc.

Secțiunea a III-a

Caractere juridice

Vânzarea-cumpărarea este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual și translativ de proprietate.

1. **contract sinalagmatic**, întrucât dă naștere la obligații reciproce între părțile contractante;

Vânzarea-cumpărarea are efecte specifice contractelor sinalagmatice: excepția de neexecutare, rezoluțiunea pentru neexecutarea obligației de către una din părți, riscul contractului.

2. **contract cu titlu oneros**, fiecare parte urmărind primirea unui echivalent în schimbul prestației sale. Vânzătorul urmărește primirea prețului ca un echivalent al transmiterii bunului, iar cumpărătorul urmărește primirea proprietății bunului în schimbul prețului.

¹ Prof. univ. dr. Dumitru C. Florescu, *Contractele speciale*, Ed. Titu Maiorescu, București, 2009, p. 3-57; Prof.univ. Francisc Deak, *Tratat de drept civil*, ediția a II-a, *Contracte speciale*, vol. 1, p. 13-147; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Baicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. 2, Ed. All nr. 1352-1439, p. 547-570; Camelia Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 9-87; Dr. Eugeniu Safta-Romano, *Contracte civile*, Ed. Polirom, 1999, p. 17-59; Dr. Radu I. Motica și Florin Motiu, *Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Lumina-Lex, 2001, p. 7-12.

3. **contract comutativ**, existența și întinderea obligațiilor reciproce sunt stabilite și cunoscute de fiecare dintre părți în momentul încheierii contractului și nu depind de un eveniment viitor și incert, ca în cazul contractelor aleatorii.

4. în principiu un **contract consensual**, care se încheie prin simplul acord de voință al părților.

Vânzarea-cumpărarea nu este nici contract solemn, și nici contract real (nefiind necesară predarea bunului pentru încheierea contractului).

Există însă și excepții: astfel, în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară (art. 1.676 C. civ.), iar art. 877 C. civ. dispune că „Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, modifică și sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.” Prin imobil în sensul cărții funciare se înțelege 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 administrative teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic [art. 876 alin. (3) C. civ.].

Mai mulți proprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se află în coproprietatea pe cote-părți ori în devălmășie.

De asemenea, în cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective (art. 1.675 C. civ.).

Forma autentică nu este cerută ca o condiție *ad validitatem* pentru vânzările auto-turismelor. Cu privire la acestea, radierea și înmatricularea se face în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 78/2000 (cu modificările aduse prin O.G. nr. 35/2005 și Legea nr. 289/2009) privind omologarea, eliberarea cărții de identitate și certificarea autenticității vehiculelor rutiere în vederea comercializării, înmatriculării sau înregistrării acestora în România, pe baza contractului-tip de vânzare-cumpărare încheiat la organele de poliție, și nu la notarul public.

5. **contract translativ de proprietate**. Efectul translativ de proprietate se produce din momentul realizării acordului de voință (*solo consensus*).

Art. 1.674 C. civ. prevede în acest sens: „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.

Textul constituie o aplicație particulară a dispoziției cu caracter general cuprinsă în art. 1.273 alin. (1) C. civ., care dispune că: „**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**”.

Fructele bunului sau dreptului transmis se cuvin dobânditorului de la data transferului proprietății bunului ori, după caz, a cesiunii dreptului, afară de cazul în care prin lege sau prin voința părților se dispune altfel.

Dispozițiile în materie de carte funciară, precum și dispozițiile speciale referitoare la transferul anumitor categorii de bunuri mobile rămân aplicabile.

În lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu este predat, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare, chiar dacă proprietatea a fost transferată dobânditorului. În cazul pieririi fortuite a bunului, debitorul obligației de

predare, pierde dreptul la contraprestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie [art. 1.274 alin. (1) C. civ.].

Textul citat soluționează problema riscului în contractul translativ de proprietate al cărui prototip este contractul de vânzare-cumpărare, adoptând regula *res perit debitori* (riscul este al debitorului obligației imposibil de executat, și **anume predarea bunului** datorită cazului fortuit sau forței majore), chiar dacă proprietatea a fost transferată dobânditorului, fie în momentul încheierii contractului, fie ulterior încheierii lui, dar anterior predării bunului.

Prin urmare în Noul Cod civil, art. 1.274 alin. (1) subordonează regula *res perit domino* (riscul pieririi fortuite a bunului este al proprietarului), regulii *res perit debitori* dacă bunul vândut piere fortuit înainte de predarea lui cumpărătorului.

Regulile de mai sus nu se vor aplica în cazul unei convenții contrare a părților, sau în cazul în care cumpărătorul pus în întârziere preia bunul cumpărat.

Cu toate acestea, creditorul pus în întârziere preia riscul pieririi fortuite a bunului. El nu se poate libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de predare ar fi fost executată la timp.¹

Dacă cineva a transmis succesiv către mai multe persoane proprietatea unui bun mobil, cel care a dobândit cu bună-credință posesia efectivă a bunului este titular al dreptului, chiar dacă titlul său are dată ulterioară.

Este de bună-credință dobânditorul care, la data intrării în posesie, nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască obligația asumată anterior de înstrăinător.

Dacă niciunul dintre dobânditori nu a obținut posesia efectivă a bunului mobil, va fi preferat cel al cărui titlu are dată certă anterioară (art. 1.275 C. civ.).

Prin excepție, transferul imediat al dreptului de proprietate și al riscurilor nu operează în următoarele situații:

a) Când obiectul contractului este un drept real asupra unui imobil tabular.

Art. 885 C. civ. prevede că: „Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, 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 înscrierea.

Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică.”²

¹ Dispozițiile art. 1.274 din Codul civil privitoare la transferul riscurilor în contractele translativ de proprietate se aplică numai contractelor încheiate după intrarea în vigoare a Noului Cod civil.

² Dispozițiile art. 557 alin. (4) art. 565, art. 885 alin. (1) și art. 886 din Codul civil se aplică 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 data prevăzută la alin. (1), 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 face numai în scop de opozabilitate față de terți (art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil).

b) Când vânzătorul nu este proprietarul bunului în momentul încheierii contractului, ci vinde bunul altuia (art. 1.683 C. civ.).

c) Când obiectul contractului nu este un bun individual determinat, ci un bun de gen, care trebuie individualizat ulterior.

În cazul bunurilor de gen, transferul dreptului de proprietate și a riscurilor pieirii fortuite a bunului se produce în momentul individualizării lor.

„Atunci când vânzarea are ca obiect bunuri de gen, inclusiv 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”, prevede art. 1.678 C. civ.

În cazul obligațiilor alternative, proprietatea și riscurile se transferă în momentul în care cumpărătorul face alegerea bunului.

Soluția problemei în cazul obligațiilor facultative este aceeași ca și în cazul obligațiilor cu obiect unic, cu distincțiile pe care le-am făcut mai sus, după cum acest obiect este un bun individual determinat sau un bun de gen.

d) În cazul vânzării bunurilor viitoare.

Lucrul care se vinde trebuie să existe în momentul încheierii contractului.

Bunul viitor, cum ar fi o recoltă viitoare, poate fi vândut, dar transferul dreptului de proprietate și al riscurilor va avea loc, după caz, din momentul creării sale (dacă este vorba despre un bun individual determinat) sau după apariția sau crearea lor, urmată de individualizare, în cazul bunurilor de gen viitoare.

e) Dacă părțile au amânat printr-o clauză specială transferul dreptului de proprietate pentru un moment ulterior încheierii contractului.

Momentul ulterior al transferului dreptului de proprietate, care nu trebuie confundat cu momentul ulterior al predării bunului după încheierea contractului, poate fi determinat printr-un termen suspensiv sau printr-o condiție suspensivă care amână transferul dreptului de proprietate până la realizarea ei.

Vânzătorul va rămâne proprietar până la realizarea condiției, care va produce efecte retroactive.

Nu mai puțin, în cazul pieirii fortuite a lucrului, *pendente conditione*, riscul este suportat de proprietarul sub condiție rezolutorie, adică de vânzător;

Art. 1.684 prevede în sensul celor de mai sus că „stipulația prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului este valabilă, chiar dacă bunul a fost predat. Această stipulație nu poate fi însă opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, după natura bunului”.

f) În cazul cumpărării mărfurilor într-o unitate cu autoservire.

În acest caz, vânzătorul face publică oferta de vânzare prin expunerea mărfurilor în acest scop, iar acceptarea cumpărătorului are loc în momentul în care el a preluat marfa și a pus-o în coș.

Contractul ar trebui să fie încheiat în acest moment și nu în momentul plății.

Totuși, atât în literatura juridică, cât și în practica judiciară, în ipoteza în care vânzarea se face pe preț fix, ca în cazul magazinului cu autoservire, contractul se consideră încheiat și deci cumpărătorul devine proprietarul mărfii, doar din momentul în care a achitat prețul ei la casă.