

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

Prof. univ. dr. **FRANCISC DEAK**

Prof. univ. dr.
LUCIAN MIHAI

Prof. univ. dr.
ROMEO POPESCU

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

Ediția a V-a
actualizată și completată

Volumul I
Prof. univ. dr. **ROMEO POPESCU**

Vânzarea
Schimbul

Universul Juridic
București
-2017-

Capitolul I

Contractul de vânzare

Secțiunea I

Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare

§1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare

1. Noțiunea. Potrivit art. 1.650 C. civ., „(1) 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. (2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Luând în considerare aceste prevederi, câteva *observații* sunt necesare:

a) de regulă, vânzătorul nu are (nu trebuie să-și execute) obligația transferului dreptului de proprietate ce poartă asupra bunului, pentru că transferul proprietății se produce *în mod automat* în momentul încheierii valabile a contractului. În acest sens, art. 1.674 C. civ. prevede: „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”. Bunăoară, în cazul unui *bun mobil individual determinat* vânzătorul *transmite* cumpărătorului proprietatea din chiar momentul realizării acordului de voință;

b) există cazuri în care vânzătorul „*se obligă să transmită* cumpărătorului proprietatea unui bun”. De exemplu, în cazul *bunurilor de gen*, vânzătorul trebuie să individualizeze aceste bunuri prin predare, numărare, cântărire, măsurare etc. Tot astfel, în cazul unui *bun viitor* (de pildă, un apartament dintr-un bloc ce urmează a se construi), cumpărătorul nu poate dobândi proprietatea decât după ce vânzătorul a realizat bunul respectiv, în stare de a fi predat;

c) cumpărătorul are drept obligație principală pe aceea *de a plăti prețul*. Fără preț nu există vânzare. După cum vom vedea¹, stabilirea prețului în bani este de *esența* vânzării;

¹ A se vedea *infra*, nr. 19.

d) de regulă, prin contractul de vânzare se transmite de la vânzător la cumpărător *dreptul de proprietate* asupra unui bun. Însă va fi calificat drept vânzare și contractul prin care, în schimbul unui preț, se transmite un alt drept decât dreptul de proprietate, fiindcă transmiterea proprietății *nu este de esență, ci numai de natura* contractului de vânzare;

e) poate fi transmis prin vânzare un *dezmembrământ al dreptului de proprietate*. Acesta poate fi:

i) *dreptul de superficie*¹. Astfel, potrivit art. 695 alin. (4) C. civ., titularul dreptului de superficie poate dispune în mod liber de dreptul său, însă, cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției;

ii) *dreptul de uzufruct*². Potrivit art. 714 alin. (1) C. civ., „În absența unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile”³;

iii) în ceea ce privește *dreptul de servitute*, acesta nu va putea fi vândut separat, ci poate fi transmis numai odată cu dreptul de proprietate ce poartă asupra fondului dominant, chiar dacă nu s-a făcut o mențiune expresă în acest sens în contractul de vânzare⁴;

f) pot fi transmise prin vânzare și *alte drepturi*:

i) dreptul special de folosință asupra terenurilor situate în intravilan conferit de art. II din Titlul II al O.U.G. nr. 184/2002⁵;

¹ Cu privire la problematica dreptului de superficie, a se vedea: C. Alunaru, *Noi aspecte teoretice și practice ale dreptului de superficie*, în *Dreptul* nr. 5-6/1993, pp. 65-73; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2013, pp. 256-265; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2013, pp. 259-267.

² Pentru amănunte, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, pp. 265-285; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 229-244.

³ Potrivit art. 70 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, „Dispozițiile art. 714 din Codul civil se aplică indiferent de data constituirii uzufructului. În cazul uzufructului constituit prin convenție încheiată anterior intrării în vigoare a Codului civil, acesta este și rămâne incesibil, mai puțin în cazul în care părțile convin altfel”.

⁴ A se vedea V. Stoica, *op. cit.*, p. 251.

⁵ Publicată în M. Of. nr. 929 din 18 decembrie 2002 și aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 48/2004 (publicată în M. Of. nr. 262 din 25 martie 2004). Potrivit art. II alin. (1) din Titlul II al O.U.G. nr. 184/2002, „Cetățenii străini și apatrizii care au

- ii) dreptul de ipotecă¹;
- iii) un drept de creanță²;
- iv) un drept din domeniul proprietății intelectuale³;

calitatea de persoane îndreptățite potrivit Legii nr. 10/2001 la restituirea în natură a unor terenuri, situate în intravilanul localităților, pot opta pentru dobândirea unui drept de folosință special care conferă titularului drepturile și obligațiile conferite de lege proprietarului, cu excepția dreptului de dispoziție”. Acest drept special de folosință poate fi înstrăinat prin vânzare, iar potrivit art. II alin. (3), dacă „terț dobânditor al dreptului de folosință este cetățean român sau persoană juridică română, dreptul de folosință astfel dobândit se convertește în drept de proprietate”. A se vedea, pentru detalii, C. Roșu, *Discuții în legătură cu dreptul de folosință special prevăzut de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 184/2002*, în *Dreptul* nr. 6/2003, pp. 130-138.

¹ Potrivit art. 2.358 C. civ., „(1) Dreptul de ipotecă sau rangul acesteia poate fi cedat separat de creanța pe care o garantează numai atunci când suma pentru care este constituită ipoteca este determinată în actul constitutiv. (2) În cazul prevăzut la alin. (1), cesiunea se face prin act încheiat în formă scrisă între creditorul ipotecar cedent și creditorul cesionar, cu înștiințarea debitorului. (3) Dispozițiile în materie de carte funciară sau, după caz, cele care privesc opozabilitatea față de terți a ipotecii mobiliare rămân aplicabile”. De asemenea, art. 2.427 alin. (1) C. civ. prevede: „Creditorul ipotecar poate ceda unui creditor chirografar ipoteca creanței sale ipotecare”. Evident, avem în vedere cedarea dreptului de ipotecă în schimbul unei sume de bani, pentru că altfel nu poate fi vorba de un contract de vânzare. A se vedea și R. Rizoiu, *Contractul de ipotecă în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, pp. 455.

² Potrivit art. 1.566 alin. (1) C. civ., „Cesiunea de creanță este convenția prin care creditorul cedent transmite cesionarului o creanță împotriva unui terț”, iar art. 1.567 alin. (3) dispune că, „Dacă cesiunea este cu titlu oneros, dispozițiile prezentului capitol se completează în mod corespunzător cu cele din materia contractului de vânzare-cumpărare sau, după caz, cu cele care reglementează orice altă operațiune juridică în cadrul căreia părțile au convenit să se execute prestația constând în transmiterea unei creanțe”. Pentru cesiunea de creanță în sistemul noului Cod civil, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Curs de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, pp. 463-478.

³ Regulile speciale privind cesiunea drepturilor patrimoniale de autor și regulile speciale privind transmiterea drepturilor din domeniul proprietății industriale (dreptul la brevet, dreptul la acordarea brevetului, drepturile ce decurg din brevet, din certificatul de înregistrare a unui desen sau model, drepturile asupra mărcii etc.) se analizează la materia *Dreptul proprietății intelectuale*. Pentru contractul de cesiune de brevet de invenție, a se vedea A. Petrescu, L. Mihai, *Drept de proprietate industrială. Introducere în dreptul de proprietate industrială. Invenția. Inovația*, Universitatea din București, 1987, p. 196 și urm., iar pentru contractul de cesiune de marcă, a se vedea R. Popescu, R. Dincă, *Cesiunea de marcă*, în PR nr. 4/2002, p. 194 și urm.

v) drepturi asupra unei universalități care cuprinde nu numai drepturi, ci și datorii (vânzarea unei moșteniri)¹.

Nu pot fi înstrăinate prin vânzare drepturile nepatrimoniale² și cele patrimoniale care au un caracter strict personal (dreptul real de uz, dreptul de abitație³ etc.) sau care sunt prevăzute de lege ori sunt contractate (sau constituite prin acte unilaterale) intuitu personae (de exemplu, dreptul de întreținere – indiferent că își are izvorul în lege, în testament sau în contractul de întreținere –, dreptul la pensie).

2. Caractere juridice. Vânzarea este un contract sinalagmatic (bilateral), cu titlu oneros, în principiu comutativ, în principiu consensual și translativ de drepturi.

2.1. Vânzarea este un contract esențialmente *sinalagmatic (bilateral)*, deoarece, prin încheierea sa, dă naștere la obligații reciproce și interdependente între părțile contractante. Vânzătorul are, în principal, obligațiile

¹ Prin vânzarea unei moșteniri se înțelege transmiterea, în schimbul unei sume de bani, a dreptului de a culege o moștenire deschisă sau o cotă din aceasta. A se vedea art. 1.747-1.753 C. civ. (*infra*, nr. 64-65).

² De exemplu, nu pot fi vândute dreptul la viață, la sănătate, la nume, la domiciliu. Tot astfel, nu pot fi înstrăinate prin vânzare drepturile nepatrimoniale (morale) de autor. Astfel, potrivit art. 11 din *Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe*, „(1) Drepturile morale nu pot face obiectul vreunei renunțări sau înstrăinări. (2) După moartea autorului, **exercițiul** drepturilor prevăzute la art. 10 lit. a), b) și d) [respectiv dreptul de a decide dacă, în ce mod și când va fi adusă opera la cunoștință publică; dreptul de a pretinde recunoașterea calității de autor al operei; dreptul de a pretinde respectarea integrității operei și de a se opune oricărei modificări, precum și oricărei atingeri aduse operei, dacă prejudiciază onoarea sau reputația sa] *se transmite prin moștenire, potrivit legislației civile, pe durată nelimitată. Dacă nu există moștenitori, exercițiul acestor drepturi revine organismului de gestiune colectivă care a administrat drepturile autorului sau, după caz, organismului cu cel mai mare număr de membri, din domeniul respectiv de creație*”.

³ Potrivit art. 752 C. civ., „Dreptul de uz ori de abitație *nu poate fi cedat [...]*”. Precizăm că avem în vedere situația în care titularul dreptului de uz ori de abitație nu poate vinde dreptul său, care s-a născut în modurile prevăzute de lege. Este evident că dreptul de uzufruct, uz sau abitație *se poate constitui* prin transmiterea, inclusiv cu titlu oneros, către o altă persoană a prerogativelor specifice dreptului, constituentul păstrându-și nuda proprietate.

de a transmite proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut, de a preda bunul și de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii și contra viciilor bunului, iar cumpărătorul are, în principal, obligațiile de a prelua bunul vândut, de a plăti prețul vânzării și, de regulă, de a suporta cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare.

Fiind un contract sinalagmatic, se aplică regulile specifice acestei categorii de contracte (excepția de neexecutare a contractului, rezoluțiunea pentru neexecutarea obligației de către una dintre părți, teoria riscului contractului)¹.

2.2. Vânzarea este un contract esențialmente *cu titlu oneros*. Ambele părți urmăresc anumite interese patrimoniale, adică primirea unui echivalent în schimbul prestației la care se obligă. Vânzătorul urmărește să primească prețul ca un contraechivalent al prestației sale, iar cumpărătorul urmărește să primească bunul cumpărat în schimbul prețului. Dacă, în schimbul dreptului primit, dobânditorul nu se obligă să plătească prețul, contractul nu va mai fi de vânzare, ci, eventual, de donație.

2.3. Vânzarea este, în principiu, un contract *comutativ*, deoarece, la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă. Numai *în mod excepțional contractul poate căpăta caracter aleatoriu*: de exemplu, în cazul vânzării nudei proprietăți sau a dreptului de uzufruct, al vânzării de drepturi litigioase, al vânzării unei recolte viitoare contra unui preț global sau în ipoteza în care dobânditorul a cumpărat pe riscul său².

2.4. Vânzarea este, în principiu, un contract *consensual*, formându-se prin simplul acord de voință al părților (*solo consensu*)³, fără îndeplinirea

¹ A se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 202 și urm., p. 210 și urm., p. 255 și urm.

² Avem în vedere situația în care, de exemplu, cumpărătorul a cunoscut pericolul evicțiunii (de pildă, bunul poate fi sau deja este revendicat, poate fi expropriat etc.) și a cumpărat totuși pe riscul său [a se vedea *infra*, nr. 37, lit. c)].

³ *Solum* (sau *tantum*), adv. lat., „numai”, „doar”. Contractul de vânzare se încheie (și proprietatea se transmite) din momentul realizării acordului de voință – chiar dacă s-a plătit numai un avans –, iar nu din momentul redactării contractului în formă scrisă. A se vedea TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 1301/1993 și nr. 1084/1993, în *Culegere TMB*

vreunei formalități și fără remiterea bunului și a prețului în momentul încheierii contractului. Vânzarea nu este un contract real¹, dar în anumite situații poate fi un contract solemn.

Astfel, prin excepție de la principiul consensualismului, consacrat de art. 1.178 C. civ.², în cazurile special prevăzute de lege vânzarea devine un *contract solemn*. Cele mai reprezentative *exemple* sunt următoarele:

a) vânzarea prin care se transferă drepturi reale *imobiliare* trebuie să fie încheiată în formă autentică cerută *ad validitatem* (art. 1.244 C. civ.³);

b) vânzarea unei moșteniri se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute a contractului [art. 1.747 alin. (2) C. civ.];

c) cumpărarea unor bunuri plătite din fonduri publice se realizează potrivit procedurilor prevăzute de Legea nr. 98/2016 *privind achizițiile publice*;

d) vânzarea bunurilor supuse executării silite, mobiliare și imobiliare, se efectuează prin intermediul executorului judecătoresc, potrivit regulilor speciale consacrate de Codul de procedură civilă (art. 753 și urm. pentru bunurile mobile, respectiv art. 829 și urm. pentru bunurile imobile).

În legătură cu forma contractului de vânzare, mai precizăm că, dacă necesitatea unei anumite forme (de exemplu, act autentic notarial) rezultă numai din înțelegerea părților, *el nu se transformă în contract solemn*⁴. O asemenea înțelegere are numai semnificația amânării încheierii contractului de vânzare și – deci – reprezintă un antecontract (o promisiune de vânzare)⁵.

1993-1997, pp. 52-53 și pp. 55-56. Pentru o soluție greșită, a se vedea TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 283/1995, cu *Notă critică*, *ibidem*, pp. 53-55.

¹ Chiar dacă și în cazul vânzării intervine o predare a bunului, contractul nu este real, deoarece în acest caz predarea nu ține de *încheierea valabilă* a contractului, ci de *efectele acestuia* (de executarea obligațiilor părților). După cum este cunoscut, contractul este real atunci când, *pentru validitatea sa*, este necesară remiterea bunului [art. 1.174 alin. (4) C. civ.].

² Potrivit art. 1.178 C. civ., „Contractul se încheie prin simplul acord de voințe al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă”.

³ Potrivit art. 1.244 C. civ., „În afara altor cazuri prevăzute de lege, 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”.

⁴ Potrivit art. 1.242 alin. (2) C. civ., „Dacă părțile s-au învoit ca un contract să fie încheiat într-o anumită formă, pe care legea nu o cere, contractul se socotește valabil chiar dacă forma nu a fost respectată”.

⁵ A se vedea *infra*, nr. 9.