

**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-

# CUPRINS

|  |           |
|--|-----------|
| ABREVIERI .....  | 5         |
| TENDINȚE ACTUALE ÎN DREPTUL CONTRACTELOR SPECIALE .....                                      | 7         |
| <b>TITLUL I. CONTRACTUL DE VÂNZARE</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>CAPITOLUL I. Noțiune. Caractere juridice</b> .....  | <b>11</b> |
| 1. Noțiune .....   | 11        |
| 2. Caractere juridice .....  | 12        |
| <b>CAPITOLUL II. Pactul de opțiune. Promisiunea de vânzare. Dreptul de preempțiune</b> ..... | <b>16</b> |
| 1. Pactul de opțiune .....   | 16        |
| 2. Promisiunea unilaterală de vânzare și de cumpărare .....                                  | 20        |
| 3. Promisiunea bilaterală de vânzare .....   | 22        |
| 4. Dreptul de preempțiune .....  | 26        |
| <b>Capitolul III. Condiții de validitate</b> .....   | <b>33</b> |
| 1. Consimțământul .....  | 33        |
| 2. Capacitatea .....   | 34        |
| 3. Obiectul .....  | 39        |
| 4. Cauza .....   | 53        |
| <b>Capitolul IV. Efectele contractului de vânzare</b> .....                                  | <b>55</b> |
| 1. Generalități .....  | 55        |
| 2. Obligațiile vânzătorului .....  | 56        |
| 3. Obligațiile cumpărătorului .....  | 87        |
| <b>Capitolul V. Varietăți de vânzare</b> .....   | <b>95</b> |
| 1. Vânzarea în bloc .....  | 95        |
| 2. Vânzarea bunurilor de gen .....   | 95        |
| 3. Vânzarea pe gustate .....   | 96        |
| 4. Vânzarea pe încercate .....   | 98        |
| 5. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare .....   | 99        |
| 6. Vânzarea cu arvună .....  | 101       |
| 7. Vânzarea moștenirii .....   | 103       |
| 8. Vânzarea de drepturi litigioase .....   | 105       |
| 9. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății .....                          | 107       |
| 10. Vânzarea bunului altuia .....  | 108       |

|   |     |
|---|-----|
| <b>TITLUL II. CONTRACTUL DE SCHIMB</b> .....  | 112 |
| 1. Noțiune și reguli aplicabile .....   | 112 |
| 2. Caractere juridice .....   | 112 |
| <b>TITLUL III. CONTRACTUL DE FURNIZARE</b> .....                                    | 114 |
| <b>Capitolul I. Noțiune. Caractere juridice. Delimitare față de vânzare</b> .....   | 114 |
| 1. Noțiune .....  | 114 |
| 2. Caractere juridice .....   | 115 |
| 3. Delimitare față de vânzare .....   | 116 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....                                   | 118 |
| <b>Capitolul III. Efecte juridice</b> .....   | 119 |
| <b>Capitolul IV. Subcontractarea</b> .....  | 121 |
| <b>TITLUL IV. CONTRACTUL DE DONAȚIE</b> .....                                       | 122 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....                             | 122 |
| 1. Noțiune .....  | 122 |
| 2. Caractere juridice .....   | 122 |
| <b>Capitolul II. Forma contractului de donație</b> .....                            | 125 |
| 1. Promisiunea de donație .....   | 125 |
| 2. Între persoane prezente .....  | 126 |
| 3. Între absenți .....  | 127 |
| 4. Actul estimativ .....  | 128 |
| <b>Capitolul III. Condiții de validitate</b> .....                                  | 130 |
| 1. Obiectul.....  | 130 |
| 2. Capacitatea .....  | 131 |
| 3. Consimțământul .....   | 134 |
| 4. Cauza.....   | 136 |
| <b>Capitolul IV. Tipuri de donații</b> .....  | 138 |
| 1. Donațiile simulate .....   | 138 |
| 2. Donațiile indirecte .....  | 140 |
| 3. Darul manual.....  | 141 |
| 4. Donația cu sarcină ( <i>sub modo</i> ) .....                                     | 143 |
| 5. Donația între soți. Donațiile făcute viitorilor soți în vederea căsătoriei ..... | 146 |
| <b>Capitolul V. Efectele contractului de donație</b> .....                          | 150 |
| 1. Reguli generale. Efectul translativ al contractului .....                        | 150 |
| 2. Obligațiile donatorului.....   | 150 |
| 3. Obligațiile donatarului .....  | 151 |

---

|  |     |
|--|-----|
| <b>Capitolul VI. Principiul irevocabilității donațiilor</b> .....                            | 152 |
| 1. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității .....                                 | 153 |
| 2. Clauze permise .....  | 153 |
| 3. Revocarea donațiilor. Cauze legale. Enumerare .....                                       | 154 |
| 4. Revocarea pentru neexecutarea sarcinii .....  | 155 |
| 5. Revocarea pentru ingratitude .....  | 156 |
| <br>   |     |
| <b>TITLUL V. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE</b> .....   | 163 |
| <b>Capitolul I. Noțiune, varietăți și caractere juridice</b> .....                           | 163 |
| 1. Noțiune .....   | 163 |
| 2. Varietăți .....   | 163 |
| 3. Caractere juridice ale contractului de locațiune a bunurilor, potrivit Codului civil..... | 164 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....  | 166 |
| 1. Capacitatea .....   | 166 |
| 2. Consimțământul.....   | 167 |
| 3. Obiectul .....  | 167 |
| 4. Cauza .....   | 168 |
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de locațiune</b> .....                               | 169 |
| 1. Obligațiile locatorului .....   | 169 |
| 2. Obligațiile locatarului .....   | 174 |
| <b>Capitolul IV. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune</b> .....               | 179 |
| 1. Sublocațiunea .....   | 179 |
| 2. Cesiunea .....  | 180 |
| <b>Capitolul V. Încetarea locațiunii</b> .....   | 181 |
| 1. Cauze de încetare.....  | 181 |
| 2. Denunțarea unilaterală .....  | 181 |
| 3. Expirarea termenului stabilit de părți sau de lege .....                                  | 182 |
| 4. Rezilierea pentru neexecutare de obligații .....  | 183 |
| 5. Imposibilitatea folosirii bunului.....  | 185 |
| 6. Desființarea titlului locatorului.....  | 184 |
| 7. Înstrăinarea bunului închiriat .....  | 186 |
| 8. Moartea locatarului .....   | 186 |
| <br>   |     |
| <b>TITLUL VI. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI</b> .....                                 | 187 |
| <b>Capitolul I. Noțiune, domeniu de aplicare și caractere juridice</b> .....                 | 187 |
| 1. Noțiune .....   | 187 |
| 2. Domeniu de aplicare .....   | 188 |
| 3. Caractere juridice .....  | 188 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>Capitolul II. Încheierea contractului</b> .....  | 189 |
| 1. Părțile contractante.....  | 189 |
| 2. Conținutul contractului .....  | 190 |
| 3. Obiectul contractului de închiriere .....  | 190 |
| 4. Termenul închirierii .....   | 191 |
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de închiriere</b> .....   | 194 |
| 1. Obligațiile locatorului (proprietarului).....  | 194 |
| 2. Obligațiile chiriașului .....  | 195 |
| 3. Obligații care nu pot fi asumate de chiriaș.....   | 196 |
| <b>Capitolul IV. Subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere</b> .....                                | 198 |
| 1. Subînchirierea locuințelor .....   | 198 |
| 2. Cesiunea contractului de închiriere a locuinței .....  | 200 |
| <b>Capitolul V. Schimbul obligatoriu de locuințe</b> .....  | 200 |
| <b>Capitolul VI. Încetarea contractului</b> .....   | 201 |
| 1. Cauze de încetare .....  | 201 |
| 2. Expirarea termenului.....  | 201 |
| 3. Denunțarea unilaterală .....   | 202 |
| 4. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor sau comportamentul<br>culpabil al chiriașului ..... | 202 |
| 5. Decesul chiriașului.....   | 204 |
| <b>Capitolul VII. Închirierea unor locuințe cu destinație specială</b> .....                                    | 205 |
| 1. Reguli aplicabile.....   | 205 |
| 2. Locuința socială .....   | 205 |
| 3. Locuința de serviciu .....   | 207 |
| 4. Locuința de intervenție .....  | 207 |
| 5. Locuința de necesitate .....   | 208 |
| 6. Locuința de sprijin.....   | 210 |
| 7. Locuința de protocol .....   | 210 |
| 8. Soluționarea litigiilor locative .....   | 211 |
| <b>TITLUL VII. CONTRACTUL DE ARENDARE</b> .....   | 212 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....   | 212 |
| 1. Reglementare legală. Noțiune .....   | 212 |
| 2. Caractere juridice .....   | 212 |
| <b>Capitolul II. Condițiile de validitate și încheierea contractului de arendare</b> .....                      | 214 |
| 1. Consimțământul .....   | 214 |
| 2. Capacitatea .....  | 214 |
| 3. Obiectul.....  | 215 |
| 4. Cauza.....   | 215 |
| 5. Forma contractului de arendare.....  | 216 |

---

|   |     |
|---|-----|
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de arendare</b> .....               | 217 |
| 1. Obligațiile arendatorului .....  | 217 |
| 2. Obligațiile arendașului .....  | 217 |
| <b>Capitolul IV. Încetarea contractului de arendare</b> .....               | 219 |
| <br>  |     |
| <b>TITLUL VIII. CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ</b> .....                          | 220 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....                     | 221 |
| 1. Noțiune .....  | 220 |
| 2. Delimitarea de alte contracte .....                                      | 220 |
| 3. Caractere juridice .....   | 222 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....                           | 223 |
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de antrepriză</b> .....             | 225 |
| 1. Obligațiile antreprenorului .....  | 225 |
| 2. Obligațiile beneficiarului .....   | 226 |
| 3. Pieirea lucrării înainte de recepție .....                               | 227 |
| <b>Capitolul IV. Încetarea contractului de antrepriză</b> .....             | 228 |
| <b>Capitolul V. Reguli speciale privind antrepriza de construcții</b> ..... | 229 |
| 1. Noțiune. Reguli aplicabile .....   | 229 |
| 2. Subantrepriza .....  | 230 |
| 3. Răspunderea în antrepriza de construcții .....                           | 231 |
| 4. Acțiunea directă a lucrătorilor .....                                    | 232 |
| <br>  |     |
| <b>TITLUL IX. CONTRACTUL DE SOCIETATE</b> .....                             | 235 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....                     | 235 |
| 1. Noțiune. Dobândirea personalității juridice .....                        | 235 |
| 2. Caractere juridice .....   | 236 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate. Domeniu de aplicare</b> .....      | 237 |
| 1. Consimțământul .....   | 237 |
| 2. Capacitatea .....  | 237 |
| 3. Obiectul .....   | 238 |
| 4. Cauza .....  | 239 |
| <b>Capitolul III. Societatea simplă</b> .....                               | 240 |
| 1. Încheierea contractului .....  | 240 |
| 2. Capitalul social .....   | 240 |
| 3. Părțile de interes .....   | 242 |
| 4. Patrimoniul social .....   | 243 |
| 5. Raporturile dintre asociați și societate .....                           | 243 |

## Contractele speciale

---

|  |            |
|--|------------|
| 6. Hotărârile privind societatea .....   | 244        |
| 7. Raporturile cu terții .....   | 245        |
| 8. Administrarea societății.....   | 246        |
| 9. Participarea la profit și pierderi .....  | 247        |
| 10. Pierderea calității de asociat.....  | 248        |
| 11. Încetarea societății .....   | 249        |
| <b>Capitolul IV. Asocierea în participație .....</b>   | <b>251</b> |
| <b>TITLUL X. CONTRACTUL DE MANDAT .....</b>  | <b>253</b> |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice. Feluri .....</b>                              | <b>253</b> |
| 1. Noțiune .....   | 253        |
| 2. Caractere juridice .....  | 254        |
| 3. Feluri .....  | 255        |
| <b>Capitolul II. Reprezentarea. Delimitarea între mandatul cu și fără reprezentare .....</b> | <b>256</b> |
| <b>Capitolul III. Mandatul cu reprezentare .....</b>   | <b>259</b> |
| 1. Definiție.....  | 259        |
| 2. Delimitarea de alte contracte .....   | 259        |
| 3. Forma și dovada mandatului .....  | 260        |
| 4. Capacitatea .....   | 261        |
| 5. Consimțământul .....  | 262        |
| 6. Obiectul și întinderea mandatului .....   | 263        |
| 7. Obligațiile mandatarului.....   | 266        |
| 8. Obligațiile mandantului .....   | 269        |
| 9. Raporturile juridice între mandant și terți .....   | 270        |
| 10. Raporturile dintre mandatar și terți.....  | 272        |
| 11. Încetarea contractului de mandat .....   | 273        |
| <b>Capitolul IV. Mandatul de ocrotire .....</b>  | <b>276</b> |
| <b>Capitolul V. Mandatul fără reprezentare .....</b>   | <b>278</b> |
| <b>Capitolul VI. Contractul de comision .....</b>  | <b>280</b> |
| 1. Noțiune .....   | 280        |
| 2. Caractere juridice .....  | 281        |
| 3. Contractul cu sine însuși.....  | 281        |
| 4. Efectele contractului de comision .....   | 282        |
| 5. Clauza <i>star del credere (ducroire)</i> .....   | 286        |
| 6. Încetarea contractului de comision .....  | 287        |
| <b>Capitolul VII. Contractul de consignație .....</b>  | <b>288</b> |
| 1. Noțiune. Natură juridică .....  | 288        |
| 2. Caractere juridice .....  | 288        |

---

|   |            |
|---|------------|
| 3. Efectele contractului de consignație .....                             | 289        |
| 4. Încetarea contractului de consignație .....                            | 293        |
| <b>Capitolul VIII. Contractul de expediție .....</b>                      | <b>294</b> |
| 1. Noțiuni .....  | 294        |
| 2. Caractere juridice .....   | 295        |
| 3. Efectele contractului de expediție .....                               | 295        |
| 4. Prescripția .....  | 298        |
| <b>TITLUL XI. CONTRACTUL DE AGENȚIE .....</b>                             | <b>299</b> |
| <b>Capitolul I. Noțiune. Caractere juridice .....</b>                     | <b>299</b> |
| 1. Noțiuni .....  | 299        |
| 2. Caractere juridice .....   | 301        |
| <b>Capitolul II. Cuprinsul contractului de agenție .....</b>              | <b>302</b> |
| 1. Domeniul de aplicare .....   | 302        |
| 2. Exclusivitatea .....   | 303        |
| 3. Clauza de neconcurență .....   | 303        |
| 4. Remunerația agentului .....  | 304        |
| 5. Durata contractului .....  | 305        |
| <b>Capitolul III. Efecte juridice .....</b>                               | <b>306</b> |
| 1. Obligațiile agentului .....  | 306        |
| 2. Obligațiile comitentului .....   | 307        |
| <b>Capitolul IV. Încetarea contractului de agenție .....</b>              | <b>309</b> |
| 1. Cazurile speciale de încetare .....                                    | 309        |
| 2. Indemnizațiile și despăgubiri datorate .....                           | 310        |
| <b>TITLUL XII. CONTRACTUL DE INTERMEDIERE (CURTAJ) .....</b>              | <b>311</b> |
| <b>Capitolul I. Noțiune. Caractere juridice .....</b>                     | <b>311</b> |
| 1. Noțiuni .....  | 311        |
| 2. Caractere juridice .....   | 313        |
| <b>Capitolul II. Efecte juridice .....</b>                                | <b>314</b> |
| 1. Obligațiile intermediarului (curtierului) .....                        | 314        |
| 2. Obligațiile clientului .....   | 315        |
| <b>TITLUL XIII. CONTRACTUL DE COMODAT (ÎMPRUMUTUL DE FOLOSINȚĂ) .....</b> | <b>317</b> |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice .....</b>                   | <b>317</b> |
| 1. Noțiuni .....  | 317        |
| 2. Caractere juridice .....   | 318        |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....  | 320 |
| 1. Capacitatea .....   | 320 |
| 2. Consimțământul .....  | 321 |
| 3. Obiectul.....   | 321 |
| 4. Cauza.....  | 321 |
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de comodat</b> .....                             | 322 |
| 1. Obligațiile comodatarului .....   | 322 |
| 2. Obligațiile comodantului .....  | 325 |
| <b>Capitolul IV. Încetarea comodatului</b> .....   | 326 |
| Cauze de încetare.....   | 326 |
| <b>TITLUL XIV. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT DE CONSUMAȚIE</b> .....                            | 327 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....                                  | 327 |
| 1. Noțiune .....   | 327 |
| 2. Caractere juridice .....  | 327 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....  | 329 |
| 1. Capacitatea .....   | 329 |
| 2. Consimțământul .....  | 329 |
| 3. Obiectul.....   | 329 |
| 4. Cauza.....  | 330 |
| <b>Capitolul III. Efecte juridice</b> .....  | 331 |
| 1. Obligațiile împrumutatului .....  | 331 |
| 2. Obligațiile împrumutătorului.....   | 332 |
| <b>Capitolul IV. Împrumutul cu dobândă</b> .....   | 334 |
| Noțiune. Reguli aplicabile.....  | 334 |
| <b>Capitolul V. Încetarea contractului</b> .....   | 336 |
| <b>TITLUL XV. CONTRACTUL DE DEPOZIT</b> .....  | 337 |
| <b>Capitolul I. Noțiune. Caractere juridice. Feluri</b> .....                            | 337 |
| 1. Noțiune .....   | 337 |
| 2. Caractere juridice .....  | 337 |
| 3. Feluri .....  | 338 |
| <b>Capitolul II. Depozitul obișnuit (voluntar). Condiții de validitate. Dovadă</b> ..... | 339 |
| 1. Capacitatea .....   | 339 |
| 2. Consimțământul .....  | 339 |
| 3. Obiectul.....   | 340 |
| 4. Cauza.....  | 340 |
| 5. Dovada contractului .....   | 340 |

---

|  |     |
|--|-----|
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de depozit</b> .....       | 341 |
| 1. Obligațiile depozitarului .....                                 | 341 |
| 2. Obligațiile deponentului .....                                  | 344 |
| <b>Capitolul IV. Varietăți de depozit</b> .....                    | 345 |
| 1. Depozitul necesar .....   | 345 |
| 2. Depozitul hotelier .....  | 346 |
| 3. Depozitul neregulat .....                                       | 348 |
| <b>Capitolul V. Sechestrul</b> .....                               | 350 |
| 1. Noțiune. Feluri .....   | 350 |
| 2. Sechestrul convențional .....                                   | 350 |
| 3. Sechestrul judiciar .....                                       | 351 |
| <b>TITLUL XVI. CONTRACTUL DE TRANZACȚIE</b> .....                  | 353 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....            | 353 |
| 1. Noțiune .....   | 353 |
| 2. Caractere juridice .....  | 354 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....                  | 356 |
| 1. Capacitatea .....   | 356 |
| 2. Consimțământul .....  | 356 |
| 3. Obiectul .....  | 357 |
| 4. Cauza .....   | 358 |
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de tranzacție</b> .....    | 359 |
| 1. Interpretarea contractului .....                                | 359 |
| 2. Efecte extinctive .....   | 359 |
| 3. Regula efectelor declarative .....                              | 360 |
| 4. Excepția efectelor constitutive sau translative .....           | 360 |
| <b>TITLUL XVII. CONTRACTUL DE RENTĂ VIAGERĂ</b> .....              | 361 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....            | 361 |
| 1. Noțiune .....   | 361 |
| 2. Caractere juridice .....  | 362 |
| <b>Capitolul II. Condiții de validitate</b> .....                  | 363 |
| 1. Reguli generale .....   | 363 |
| 2. Reguli speciale .....   | 363 |
| <b>Capitolul III. Efectele contractului de rentă viageră</b> ..... | 364 |
| 1. Obligațiile credentierului .....                                | 364 |
| 2. Obligațiile debentierului .....                                 | 364 |
| 3. Sancțiunea neexecutării obligațiilor debentierului .....        | 365 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>TITLUL XVIII. CONTRACTUL DE ÎNTREȚINERE</b> .....  | 366 |
| <b>Capitolul I. Noțiune și caractere juridice</b> .....   | 366 |
| 1. Noțiune .....  | 366 |
| 2. Caractere juridice .....   | 366 |
| <b>Capitolul II. Delimitarea față de alte contracte</b> .....                                     | 369 |
| 1. Delimitarea față de vânzare .....  | 369 |
| 2. Delimitarea față de donație.....   | 369 |
| 3. Delimitarea față de contractul de rentă viageră .....  | 366 |
| <b>Capitolul III. Condiții de validitate</b> .....  | 371 |
| 1. Capacitatea .....  | 371 |
| 2. Consimțământul .....   | 371 |
| 3. Obiectul.....  | 372 |
| 4. Cauza.....   | 373 |
| <b>Capitolul IV. Efectele contractului de întreținere</b> .....                                   | 375 |
| 1. Obligațiile întreținutului .....   | 375 |
| 2. Obligațiile întreținătorului .....   | 375 |
| 3. Transformarea în bani a obligației de întreținere .....  | 376 |
| <b>Capitolul V. Încetarea contractului de întreținere</b> .....                                   | 378 |
| <b>TITLUL XIX. CONTRACTUL DE ASIGURARE</b> .....  | 381 |
| <b>Capitolul I. Noțiuni generale privind asigurările</b> .....                                    | 381 |
| 1. Reglementare. Înțelesul unor termeni.....  | 381 |
| 2. Clasificarea asigurărilor .....  | 382 |
| <b>Capitolul II. Noțiunea, caracterele juridice și încheierea contractului de asigurare</b> ..... | 384 |
| 1. Noțiune .....  | 384 |
| 2. Caractere juridice .....   | 384 |
| 3. Încheierea contractului.....   | 385 |
| <b>Capitolul III. Tipuri de asigurări contractuale</b> .....                                      | 386 |
| 1. Asigurarea de bunuri .....   | 386 |
| 2. Asigurarea de persoane.....  | 388 |
| 3. Asigurarea de răspundere civilă .....  | 389 |
| <b>TITLUL XX. JOCUL ȘI PARIUL</b> .....   | 391 |
| 1. Noțiune și caractere juridice.....   | 391 |
| 2. Efecte juridice.....   | 392 |
| <b>BIBLIOGRAFIE</b> .....   | 395 |

# 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 reciproce<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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 proprietate<sup>1</sup>.

## 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 valabilă<sup>2</sup>.

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 părților<sup>3</sup>.

Nu este necesară pentru validitatea contractului de vânzare îndeplinirea niciunei formalități și nici nu se cere predarea bunului ori plata prețului în momentul încheierii contractului<sup>4</sup>.

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”<sup>5</sup>.

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 vânzare<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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”.

<sup>6</sup> 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 judiciară<sup>1</sup> 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 contrară<sup>2</sup>. Reciprocitatea și interdependența obligațiilor conturează premisele unei prezumții de echilibru economic între prestațiile părților contractului de vânzare<sup>3</sup>.

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 contractante<sup>4</sup>.

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”<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> C. Ap. Oradea, s. civ., dec. nr. 41/2022, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro).

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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 drept<sup>1</sup>. 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*<sup>2</sup>. 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)<sup>3</sup>. Este cazul lucrurilor care urmează a fi confecționate, al recoltelor viitoare etc.<sup>4</sup>;
- 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 alternative<sup>5</sup>, 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 bunul<sup>6</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Vânzarea bunului altuia va fi tratată în capitolul „Variatăți de vânzare”.

<sup>3</sup> A se vedea, pentru vânzarea bunului viitor, prevederile art. 1658 C. civ.

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

<sup>5</sup> 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”.

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