

# Cuprins

CUVÂNT-ÎNAINTE.....	11
CAPITOLUL I. INTRODUCERE.....	13
1. Noțiune. Scopul pentru care cumpărătorii încheie un contract de vânzare este acela de a dobândi un drept de proprietate sau alt drept real .....	13
2. Aplicarea unor reguli de la vânzare contractului de schimb. Mod de interpretare a art. 1.651 C. civ. ....	16
3. Calificarea contractului ca fiind contract de vânzare în raport de conținutul acestuia, de contextul său și de intențiile părților contractante .....	19
CAPITOLUL II. CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE .....	24
1. Caracter consensual al contractului de vânzare-cumpărare a unui autoturism folosit. Forma scrisă a contractului este necesară doar pentru realizarea formalităților de înmatriculare și nu pentru validitatea contractului de vânzare .....	24
2. Caracterul comutativ al contractului de vânzare-cumpărare. Caracter sinalagmatic. Schimbarea funcțiilor urbanistice ale imobilului înstrăinat, după momentul încheierii sale .....	29
CAPITOLUL III. CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE .....	36
<i>Secțiunea 1. Capacitatea de a contracta</i> .....	36
1. Incapacitățile speciale de folosință reglementate de art. 1.653 C. civ. Noțiunea de drept litigios .....	36
2. Incapacitatea de a cumpăra reglementată de art. 1.654 C. civ. Incapacitatea de a cumpăra a mandatarilor pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă.....	39
3. Viciul de consimțământ al erorii. Sintagma „împrejurări considerate esențiale de către părți” .....	43
4. Viciul de consimțământ al dolului. Lipsa elementului obiectiv, respectiv a manoperelor dolosive.....	48
5. Viciul de consimțământ al leziunii. Leziunea majorului. Necesitatea întrunirii elementelor obiectiv și subiectiv pentru anularea contractului de vânzare .....	53
<i>Secțiunea 2. Consimțământul</i> .....	56
1. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract. Imobil aflat în coproprietatea devălmașă a soților. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Lipsa acordului expres al soțului coproprietar în vederea vânzării bunului. Neîndeplinirea condițiilor pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.....	56

2. Pronunțare hotărâre care să țină loc de contract de vânzare. Forma promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare. Admisibilitatea probei testimoniale în dovedirea promisiunii .....	62
3. Pronunțare hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Bun ce nu se află în patrimoniul promitenților-vânzători și ce face obiectul unei cereri de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001 .....	69
4. Promisiune bilaterală de vânzare. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract nu este condiționată de plata integrală a prețului la un moment anterior transferului dreptului de proprietate .....	77
5. Promisiune de vânzare-cumpărare. Înscris autentic. Menționarea eronată a datei încheierii contractului în strânsă legătură cu prescripția dreptului la acțiune. Regimul legal al prezumțiilor judiciare. Procedura de îndreptare a erorilor materiale din cuprinsul actului notarial.....	81
6. Promisiune de vânzare. Acțiune în rezoluțiune. Neîndeplinirea obligațiilor asumate de către promitentul-cumpărător. Înstrăinarea bunului de către proprietarul promitent-vânzător către un terț ulterior termenului stipulat pentru perfectarea contractului .....	87
7. Promisiune de vânzare. Transmiterea obligației pe cale succesorală. Acțiune în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Exercițarea folosinței asupra bunului de către promitentul cumpărător. Cauză de întrerupere a cursului prescripției dreptului material la acțiune.....	92
<i>Secțiunea III. Dreptul de preemțiune</i> .....	97
1. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 17/2014. Acțiune în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract autentic cu privire la un teren extravilan, cu categoria de folosință „arabil”. Condiții. Aplicarea legii în timp.....	97
2. Dreptul legal de preemțiune reglementat de Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Cui revine obligația de a identifica persoana preemtorului .....	103
3. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Sancțiunea aplicabilă pentru nerespectarea dreptului .....	110
4. Dreptul de preemțiune reglementat de Codul silvic al României (Legea nr. 46/2008). Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cu privire la o suprafață de teren cu destinația de pădure, obiect al unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare .....	112
5. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii. Sfera de aplicare a dreptului de preemțiune în contractul de vânzare-cumpărare.....	116

6. Preempțiunea la vânzarea monumentelor istorice. Legea nr. 422/2001. Sanțiunea aplicabilă vânzării efectuate cu încălcarea dreptului de preempțiune.....	120
7. Dreptul de preempțiune reglementat de O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical. Scopul reglementării .....	122
<i>Secțiunea IV. Obiectul contractului</i> .....	127
1. Bunul vândut.....	127
1.1. Bunul vândut. Condiții.....	127
1.2. Obiectul contractului de vânzare. Bunuri din patrimoniul cultural național. Nulitate absolută a contractelor de vânzare-cumpărare.....	132
1.3. Bunul vândut să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor. Vânzarea bunului viitor. Suportarea riscului contractului pentru nerealizarea bunului .....	136
1.4. Bunul vândut să fie determinat sau determinabil. Bunul nedeterminat sau insuficient determinat în cuprinsul promisiunii bilaterale de vânzare reprezintă un impediment pentru pronunțarea, de către instanță, a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.....	143
1.5. Vânzătorul să fie proprietarul bunului vândut. Caracterul esențialmente translativ de proprietate al contractului de vânzare-cumpărare. Caracter nefondat al acțiunii în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract atunci când vânzătorul nu este proprietarul bunului ce face obiectul promisiunii de vânzare .....	147
2. Prețul .....	153
2.1. Prețul să fie determinat sau determinabil .....	153
2.2. Prețul să fie sincer .....	158
2.3. Prețul să fie sincer și serios. Preț derizoriu. Nulitate relativă a contractului de vânzare-cumpărare. Art. 1.665 C. civ. ....	164
<i>Secțiunea V. Cauza</i> .....	171
1. Cauza actului juridic. Cauza ilicită. Frauda la lege. Nulitate absolută a contractului. Distincția între cauza ilicită și frauda creditorului, cea din urmă specifică condițiilor de admisibilitate a acțiunii revocatorii .....	171
CAPITOLUL IV. EFECTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE.....	180
1. Interpretarea contractului .....	180
<i>Secțiunea I. Obligațiile vânzătorului</i> .....	185
1. Obligația de predare a bunului. Predarea bunului se realizează prin punerea sa la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei .....	185

2. Predarea conformă. Noțiune. Criterii de determinare .....	187
3. Predarea bunului mobil. Sarcina dovezii privind îndeplinirea obligației incumbă cumpărătorului, iar nu vânzătorului .....	194
4. Garanția vânzătorului pentru evicțiune. Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil dobândit în temeiul Legii nr. 112/1995. Acțiune în restituirea prețului de piață al bunului pierdut în urma admiterii acțiunii în revendicare formulată de subdobânditorul cu titlu particular .....	197
5. Strămutarea dreptului de proprietate asupra imobilelor. construcțiilor. Aplicarea dispozițiilor art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, art. 23 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 raportat la dispozițiile art. 557 alin. (3) C. civ. și ale considerentelor obligatorii ale Deciziei RIL nr. 13/2019.....	202
6. Garanția pentru evicțiune. Distincție între răspunderea contractuală a vânzătorului pentru evicțiune și vicii ascunse și răspunderea civilă delictuală derivată din limitarea exercitării atributelor dreptului de proprietate reglementate prin art. 555 alin. (1) C. civ. ....	213
7. Garanția pentru evicțiune. Vânzătorul nu are deschisă calea acțiunii în revendicare împotriva cumpărătorului direct și subdobânditorilor succesivi ai bunurilor, fiindu-i oprit un asemenea demers de obligația legală de garanție pentru evicțiune.....	219
8. Răspunderea pentru evicțiune Imobil. Vânzări succesive. Pierderea bunului în urma admiterii acțiunii în revendicare. Condiția anteriorității cauzei evicțiunii .....	223
9. Răspunderea vânzătorului pentru viciile ascunse ale bunului. Condiții generale. Calificarea noțiunii de „viciu ascuns”. Viciul pe care vânzătorul dovedește că l-a adus la cunoștința cumpărătorului nu poate fi considerat ascuns, indiferent de natura sa .....	231
10. Răspunderea vânzătorului pentru vicii ascunse. Vânzarea după mostră sau model. Acțiune în reducerea prețului pentru vicii ascunse. Condiții. Distincția între vicii ascunse și vicii aparente.....	236
11. Răspunderea vânzătorului pentru calitățile convenite. Criteriul pentru aprecierea conformității produselor vândute, nu este cel al utilității pentru întrebuințarea uzuală, ci acela al parametrilor conveniți prin contract .....	239
12. Acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare. Răspunderea pentru garanția contra viciilor bunului vândut. Condiții. Starea de temere a cumpărătorului.....	242
13. Garanția pentru buna funcționare a bunului. Obligația de reparație, pe cheltuiala vânzătorului, a oricărei defecțiuni ivite înăuntrul termenului de garanție .....	247
14. Obligația vânzătorului de garanție pentru buna funcționare a lucrului vândut. Acțiune în constatare a rezoluțiunii unilaterale a contractului de vânzare-cumpărare. Încercarea de reparare a bunului de către cumpărător .....	252

<i>Secțiunea II. Obligațiile cumpărătorului</i> .....	255
1. Plata prețului. Succesiunea temporală a îndeplinirii prestațiilor de către părțile contractului de vânzare .....	255
2. Plata prețului. Acțiune în rezoluțiune contract pentru neplata prețului. Culpă vânzătorului ce refuză primirea prețului .....	261
3. Plata prețului. Dobânzi asupra prețului. Prescripția dreptului material la acțiune a dobânzilor aferente prețului de vânzare .....	264
4. Lipsa determinării exprese a prețului. Contract încheiat între profesioniști.....	267
5. Cheltuielile vânzării. Sarcina suportării cheltuielilor privind cântărirea cantității de bunuri cumpărate revine vânzătorului .....	269
CAPITOLUL V. VARIETĂȚI DE VÂNZARE.....	272
1. Vânzarea pe încercate. Data transferului dreptului de proprietate este cea a îndeplinirii condiției suspensive.....	272
2. Vânzarea pe gustate. Data la care operează transferul dreptului de proprietate .....	275
3. Vânzarea unei moșteniri. Forma încheierii contractului de vânzare. Nerespectare. Nulitate absolută.....	277
4. Vânzarea bunului altuia.. Cumpărarea bunului de către chiriaș, în temeiul legii nr. 112/1995, de la un <i>non dominus</i> . Acțiune în revendicare a fostului proprietar împotriva chiriașului, cumpărător de bună-credință în temeiul Legii nr. 112/1995. Compararea de titluri.....	280
5. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare. Restituirea prețului primit și a cheltuielilor pentru încheierea contractului de vânzare, condiție de eficacitate a opțiunii.....	291
6. Art. 1.743 C. civ. Vânzarea unui imobil determinat cu indicarea suprafeței.....	296
7. Vânzarea bunurilor imobile. Cerere de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare. Obligația de a face. Dezlipirea unui imobil. Acțiunea în prestație tabulară .....	301
8. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Reziliere contract. Neachitarea ratelor de preț convenite .....	310
9. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.....	314
CAPITOLUL VI. CÂTEVA EFECTE SPECIFICE DESFIINȚĂRII CONTRACTULUI DE VÂNZARE .....	321
1. Clauza de dezicere. Arvuna confirmatorie. Covenite distincții de regim juridic.....	321
2. Rezoluțiune contract de vânzare-cumpărare. Condiții privind activarea pactului comisoriu prevăzut în contract.....	334
3. Acțiune în restituirea prestațiilor executate în temeiul unui contract de vânzare cumpărare desființat prin hotărâre judecătorească. Momentul de la care începe să curgă termenul de prescripție a dreptului material la acțiune .....	342

## Capitolul I INTRODUCERE

**1. Noțiune. Scopul pentru care cumpărătorii încheie un contract de vânzare este acela de a dobândi un drept de proprietate sau alt drept real**

**Art. 1.650 C. civ.**

Potrivit dispozițiilor 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”.

În cauză (...) scopul pentru care recurenții au încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu intimata pârâtă nu a fost acela de a dobândi proprietatea asupra imobilului, ci acela de a-l scoate din patrimoniul vânzătorului, pentru a împiedica executarea silită demarată de reclamanți. În acest context, reținându-se conivența și reaua credință a tuturor părților, care în fapt nu au urmărit să încheie, cu bună credință, un contract de vânzare-cumpărare, ci au urmărit să blocheze un demers legal al intimaților reclamanți, ipoteză ce se circumscrie cauzei ilicite, în sensul art. 1.238 alin. (2) C. civ.

*ICCJ, dec. nr. 405/2020 din 14 februarie 2020*

**Index:** contract de vânzare, efect translativ de proprietate, nulitate absolută

Prin cererea înregistrată pe rolul Trib. Brașov la data de 16.06.2015, sub nr. x/2015, reclamanții A. și B., în contradictoriu cu pârâții societatea C., D. și E., au solicitat instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. x/30.04.2015 de către Societatea Profesională Notarială „Autentic” – notar public F., încheiat între vânzătoarea C., D. și E. în calitate de cumpărători, cu privire la imobilul situat în Snagov, Șoseaua Snagov FN, Județul Ilfov, înscris în Cartea funciară nr. x Snagov, identificat la A1, sub nr. cad. 4304, compus din intravilan, în suprafață de 1401 mp și la A.1.1 sub nr. cad. x, constituit din locuință D+P+E, rectificarea înscrierii efectuate în cartea funciară în baza acestui contract de vânzare-cumpărare, în sensul radierii din Cartea funciară nr. x Snagov, A1, sub nr. cad. 4304, și la A.1.1 sub nr. cad. x a înscrierii efectuate sub B2 și B3 și a reînscrierii în același CF a dreptului de proprietate al societății C., cu cheltuieli de judecată.

*Prin sent. civ. nr. 177 din 28 februarie 2018 Trib. Brașov a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții A. și B. în contradictoriu cu pârâții societatea C., D. și E.*

(...)

Împotriva acestei soluții au formulat apel reclamanții A. și B., iar prin dec. civ. nr. 1341/Ap din 26 septembrie 2018, C. Ap. Brașov, s. civ., a admis apelul și a schimbat sent.

civ. nr. 177 din 28 februarie 2018 a Tribunalului Brașov în sensul că a admis acțiunea reclamanților, constatând nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. x/30.04.2015 de către Societatea Profesională Notarială „Autentic” – notar public F., încheiat între vânzătoarea C., D. și E. în calitate de cumpărători, cu privire la imobilul situat în Snagov, Șoseaua Snagov FN, Județul Ilfov, înscris în Cartea funciară nr. x Snagov, identificat la A1, sub nr. cad. 4304, compus din intravilan, în suprafață de 1401 mp și la A.1.1 sub nr. cad. x, constituit din locuință D+P+E, cu rectificarea înscrierii efectuate în cartea funciară în baza acestui contract. A dispus totodată și radierea din Cartea funciară nr. x Snagov, A1, sub nr. cad. 4304, și la A.1.1 sub nr. cad. x a înscrierii efectuate sub B2 și B3 și a reînscrierii în același CF a dreptului de proprietate al societății C.. Au fost obligați intimații pârâți D. și E. să plătească apelanților reclamanți A. și B. suma de RON 9907 cheltuieli de judecată la fond și în apel.

Împotriva acestei soluții au formulat recurs atât pârâții E. și D., cât și pârâta S.C. C.

Prin dec. nr. 2031 din 8 noiembrie 2019 ICCJ, s. a II-a civ. a anulat recursul declarat de pârâțul C., prin I., constatând lipsa calității de reprezentant a acestuia.

Prin recursul declarat de pârâții E. și D. se solicită, în temeiul art. 497 C. pr. civ., admiterea acestuia, casarea deciziei din apel și trimiterea cauzei spre o nouă judecată aceleiași instanțe de apel, cu obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare se arată că (...) deși instanța de apel trimite formal la prevederile art. 1.238 alin. (2) C. civ., convența părților contractului de vânzare-cumpărare în litigiu nu a fost dovedită, ci doar dedusă pe calea unor supoziții șubrede și lipsite de substanță probatorie.

Astfel, C. Ap. Brașov a reținut încălcarea a trei prevederi legale, respectiv art. 2.324, art. 1.650 și art. 1.170 C. civ.

(...)

În combaterea considerentelor referitoare la așa-zisa cauză ilicită a actului juridic, recurenții arată că art. 1.239 alin. (2) și art. 1.238 alin. (2) C. civ. impun fie convența părților contractante, fie condiția ca recurenții să fi cunoscut sau să fi trebuit să cunoască presupusele intenții ilicite ale vânzătoarei. Or, în cauză nu este îndeplinit niciunul dintre aceste criterii.

Pe de altă parte, la data vânzării, C. era în mod necontestat proprietara tabulară a imobilului, iar bunul nu fusese în niciun fel indisponibilizat, sens în care părțile au procedat la transmiterea pe deplin valabilă a dreptului real.

Faptul că însuși legiuitorul a apreciat că în astfel de situații nu ne găsim în prezenta unui caz de nulitate este demonstrat fără putință de tăgadă de introducerea în corpul C. civ. a unei instituții special dedicate cazurilor în care un terț creditor se consideră prejudiciat de un act de dispoziție consimțit de debitorul său. Este vorba despre instituția acțiunii revocatorii, reglementată de prevederile art. 1.562-1.565 C. civ.

(...)

*Analizând decizia atacată prin raportare la criticile formulate și la temeiurile de drept invocate, Înalta Curte constată că recursul este nefondat pentru considerentele ce succed:*

Sub aspectul situației de fapt se constată că instanța de apel a reținut că actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. x/30.04.2015 de către Societatea Profesională

Notarială „Autentic” – notar public F., încheiat între intimata C. în calitate de vânzătoare și recurenții D. și E. în calitate de cumpărători, a avut ca scop scoaterea imobilului ce face obiectul acestui contract din patrimoniul vânzătoarei, pentru a împiedica executarea silită demarată de intimații reclamanți creditorii A. și B.. Din ansamblul probelor administrate în cauză, instanța de apel a constatat ca fiind dovedite prețul inferior de vânzare și conivența părților contractante la încheierea contractului, în condițiile în care terții dobânditori cunoșteau situația dificilă a vânzătoarei debitoare C.

Mai prezintă relevanță în cauză și faptul că prin sent. civ. nr. 865/sind din 14.06.2018, pronunțată de Trib. Brașov în dosarul nr. x/2016, rămasă definitivă prin dec. nr. 1459 din 09.10.2018 pronunțată de C. Ap. Brașov, în cadrul procedurii de insolvență deschise împotriva debitoarei intimată C., judecătorul sindic a constatat îndeplinite condițiile prevăzute de art. 117 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 85/2014 și a anulat contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. x/30.04.2015 de către Societatea Profesională Notarială „Autentic” – notar public F.

(...)

Nefondată este și critica întemeiată pe dispozițiile art. 488 alin. (1) pct. 8 C. pr. civ. vizând greșita aplicare de către instanța de apel a dispozițiilor art. 2.324, art. 1.650 și art. 1.170 C. civ.

Este adevărat că instanța de apel nu a indicat dispoziții imperative ale legii care să fi fost încălcate la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, însă art. 1.238 alin. (2) C. civ. sancționează cu nulitatea absolută cauza ilicită sau imorală. *Din întregul material probator administrat, instanța de apel a constatat că de fapt scopul pentru care recurenții au încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu intimata pârâtă nu a fost acela de a dobândi proprietatea asupra imobilului, ci acela de a-l scoate din patrimoniul vânzătorului, pentru a împiedica executarea silită demarată de reclamanți. În acest context, reținându-se conivența și reaua credință a tuturor părților, care în fapt nu au urmărit să încheie, cu bună credință, un contract de vânzare-cumpărare, ci au urmărit să blocheze un demers legal al intimațiilor reclamanți, în mod corect s-a reținut încălcarea dispozițiilor legale evocate.*

În ce privește faptul că recurenții reclamanți ar fi avut la îndemână o altă acțiune în justiție pentru protejarea intereselor lor, respectiv acțiunea revocatorie reglementată de dispozițiile art. 1.562-1.565 C. civ., a cărei eventuală admitere ar fi fost de natură să atragă alte consecințe juridice, Înalta Curte de Casație și Justiție reține pe de-o parte că recurenții pârâți nu au înțeles să invoce vreo inadmisibilitate a acțiunii ce face obiectul prezentei cauze din această perspectivă.

Pentru toate argumentele ce preced, în aplicarea dispozițiilor art. 496 alin. (1) C. pr. civ., Înalta Curte va respinge ca nefondat recursul declarat de recurenții-pârâți D. și E. împotriva dec. civ. nr. 1341/AP din 26 septembrie 2018 pronunțată de C. Ap. Brașov, s. civ.

## 2. Aplicarea unor reguli de la vânzare contractului de schimb. Mod de interpretare a art. 1.651 C. civ.

### Art. 1.651 C. civ.

Potrivit dispozițiilor art. 1.651 C. civ. „ 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 acelu contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel”.

Reglementarea distinctă a contractului de schimb, esențial diferit de vânzare prin scopul urmărit de contractanți, duce la concluzia că coschimbașului nu i se poate impune să respecte un drept de preemțiune al unei persoane care nu este proprietar al bunul pe care urmărește să îl obțină în schimbul propriului teren agricol extravilan.

De asemenea, regula stabilită de art. 1.764 alin. (1) C. civ. potrivit căreia dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului trebuie înțeleasă astfel: „dispozițiile privitoare la vânzare” la care se face referire sunt cele reglementate de codul civil, ca normă generală, pentru orice contract de vânzare-cumpărare, iar nu și cele reglementate prin legi speciale, precum cea prevăzută de art. 4 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, referitoare la dreptul de preemțiune în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole aflate în extravilan. De asemenea, precizarea „în mod corespunzător” are rolul de a indica faptul că regulile se pot aplica numai în cazul situațiilor corespondente, nu și atunci când nu există o astfel de similitudine.

*Trib. Vrancea, dec. nr. RJ 4eg74e2g5/2022 din 27 ianuarie 2022*

**Index:** aplicare reguli privitoare la vânzare; aplicare reguli prin asemănare; obligațiile înstrăinătorului

Prin cererea înregistrată pe rolul Jud. Focșani la data de 22.10.2020, sub nr. X/231/2020, reclamanta A SRL a solicitat în contradictoriu cu pârâții B SRL și C, anularea contractului de schimb imobiliar autentificat prin încheierea nr. x/02.10.2020 și repunerea părților în situația anterioară, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, a arătat că în baza Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 2355 din 02.10.2020 de către BN Public, pârâta B SRL a vândut către pârâțul C suprafața de 10,0360 ha teren arabil extravilan UAT Măicănești, având număr cadastral (...) (nr. cad. vechi 1569N), înscris în cartea funciară nr. (...) (nr. CF vechi 1462) a localității Măicănești în schimbul altei suprafețe de teren. A mai arătat că schimbul imobiliar a fost perfectat în condițiile în care suprafața de teren sus-menționată este arendată reclamantei de către pârâta BSRL, în baza Contractului de arendă înscris la Primăria Măicănești sub nr. 201/07.05.2012, modificat cu Actul adițional înregistrat la aceeași Primărie sub nr. 1899/10.04.2017, tranzacția fiind realizată fără ca reclamanta să fie în prealabil înștiințată în vederea exercitării dreptului de preemțiune acordat de lege arendașilor.

*Reclamanta a mai învederat că contractul de schimb nr. 2355 din 02.10.2020 este lovit de nulitate relativă, față de prevederile art. 1.764 C. civ., care prevăd că dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului, respectiv, fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește. A mai precizat reclamanta că, potrivit art. 16 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, „înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă și se sancționează cu nulitatea relativă”.*

*A mai învederat faptul că, deși Legea nr. 17/2014 dispune la art. 4 alin. (1) că se aplică înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan (deci nu prevede în mod expres înstrăinarea prin schimb), din coroborarea acestei dispoziții cu art. 1.764 C. civ., rezultă în mod clar că schimbului de terenuri agricole situate în extravilan i se aplică dispozițiile referitoare la vânzare, deci sunt aplicabile și dispozițiile Legii nr. 17/2014. Astfel, prin faptul că vânzătorul copermutant B SRL nu a depus la Primăria în raza căreia se află terenul în cauză o ofertă de vânzare în condițiile Legii nr. 17/2014 și a procedat la vânzarea prin schimb a acestui teren fără a respecta procedurile prealabile obligatorii, rezultă că actul juridic atacat este lovit de nulitate relativă, conform dispoziției imperative din art. 16 din Legea nr. 17/2014.*

În drept, a invocat dispozițiile art. 1.248, art. 1.251-1.253, art. 1.764, art. 1.786, art. 1.789 C. civ., precum și dispozițiile aplicabile ale Legii nr. 17/2014, cu modificările și completările în vigoare la data autentificării Contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 2355 din 02.10.2020.

La data de 23.11.2020, pârâta B SRL a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

În drept, a invocat art. 205 C. pr. civ.

Prin sent. civ. nr. (...) / 27.04.2021 a Jud. Focșani a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată și a fost respinsă ca neîntemeiată cererea fiecăreia dintre părți de acordare a cheltuielilor de judecată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că (...) potrivit art. 4 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, forma în vigoare la data încheierii contractului de schimb nr. 2355/02.10.2020, „(1) Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale”.

De asemenea, potrivit art. 16 din Legea nr. 17/2014, forma în vigoare la data încheierii contractului de schimb nr. 2355/02.10.2020, „Înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 4, sau fără obținerea avizelor prevăzute la art. 3 și 9 este interzisă și se sancționează cu nulitatea relativă”. Analizând dispozițiile redactate mai sus, rezultă că obligațiile impuse de Legea nr. 17/2014 vizează doar înstrăinarea prin vânzare-cumpărare a terenurilor agricole

situate în extravilan. Astfel, sunt excluse de la prevederile Legii nr. 17/2014 alte forme de înstrăinare a terenurilor agricole situate în extravilan. Art. 4 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 nu prevede doar sintagma „înstrăinarea”, astfel încât prevederile legii să fie aplicabile oricărei forme de înstrăinare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Întrucât legiuitorul a stipulat sintagma „înstrăinarea prin vânzare-cumpărare”, rezultă că acesta a dorit aplicarea obligațiilor impuse de Legea nr. 17/2014 *doar în cazul contractelor de vânzare, cu excluderea celorlalte forme de înstrăinare a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan. Nu pot fi reținute susținerile reclamantei în sensul că, în temeiul art. 1.764 C. civ., contractul de schimb este asimilat contractului de vânzare, fiind astfel incidente obligațiile impuse de Legea nr. 17/2014, inclusiv sancțiunea pentru nerespectarea lor, respectiv nulitatea relativă a actului juridic.*

Astfel, atât contractul de vânzare, reglementat de art. 1.650 și urm. C. civ., cât și contractul de schimb, prev. la art. 1.763-1.765 C. civ., au natură juridică proprie, fiind contracte distincte. 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. Pe de altă parte, conform art. 1.763 C. civ., schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul. Într-adevăr, în temeiul art. 1.764 alin. (1) C. civ., dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului. Însă această prevedere stipulează doar faptul că regimul juridic al contractului de schimb se completează cu cel prevăzut pentru contractul de vânzare, în mod corespunzător, fără a se confunda însă cele două contracte, fiecare păstrându-și identitatea juridică.

*Împotriva acestei hotărâri a formulat apel reclamanta A SRL, care a solicitat schimbarea în tot a sentinței, în sensul anulării contractului de schimb imobiliar pentru motive de nulitate relativă și repunerea părților contractului în situația anterioară, cu obligarea intimaților la plata cheltuielilor de judecată.*

(...)

*Apelul este nefondat, pentru următoarele motive:*

Este evident că vânzarea-cumpărarea și schimbul, reglementate distinct de codul civil, reprezintă contracte diferite, chiar dacă potrivit art. 1.764 alin. (1) C. civ. dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului, iar potrivit alin. (2), fiecare dintre părți este considerată vânzător în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.

Deosebirea fundamentală dintre cele două contracte, constând în obligația asumată de copermutanți, de a transmite un bun pentru a dobândi un altul, iar nu de a plăti/primi un preț, este, de fapt, cea care face improbabilă extinderea în viitor și în privința schimbului a măsurilor stabilite prin art. 4 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 în cazul vânzării terenurilor agricole din extravilan, chiar dacă s-ar intenționa acest lucru.

Astfel, explicația simplă a posibilității ca, în cazul intenției de vânzare a unui teren agricol din extravilan, vânzătorul să vândă, în final, beneficiarului dreptului de preemțiune, adică altcuiva decât crezuse inițial, este aceea că, potrivit disp. art. 1.650 alin. (1) C. civ., el

transmite dreptul de proprietate în schimbul unui preț, adică în schimbul unei sume de bani determinate, fără a avea vreo importanță de la cine o primește.

În cazul schimbului însă, ceea ce urmărește copermutantul este obținerea dreptului de proprietate asupra unui anumit bun, individual determinat, ce aparține celuilalt contractant, astfel că tranzacția se realizează, de fapt, în considerarea aceluși bun. Or, ar fi greu de crezut că beneficiarul dreptului de preemțiune ar putea oferi un bun de același fel ca cel pe care și-l dorește cel care înstrăinează terenul agricol extravilan, pentru a fi posibilă reglementarea unui drept de preemțiune, respectiv a unei obligații de respectare a acestuia, și în cazul schimbului de terenuri, fără a fi afectată libera circulație a bunurilor și voința proprietarilor. Și mai dificil ar fi să ne imaginăm situația în care se realizează schimbul între două terenuri agricole din extravilan, fiecare dintre copermutanți fiind ținut să respecte dreptul de preemțiune al altuia.

În acest sens, se rețin și prevederile art. 1.651 C. civ. care indică în mod clar că dispozițiile prezentului capitol (referitor la contractul de vânzare) 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. Or, astfel cum am observat mai sus, reglementarea distinctă a contractului de schimb, esențial diferit de vânzare prin scopul urmărit de contractanți, duce la concluzia că coschimbașului nu i se poate impune să respecte un drept de preemțiune al unei persoane care nu este proprietara bunului pe care urmărește să îl obțină în schimbul propriului teren agricol extravilan.

*Având în vedere acestea, Trib. concluzionează că nu există, în cazul schimbului, o obligație de respectare a dreptului de preemțiune stabilit de art. 4 din Legea nr. 17/2014 în favoarea arendașului, astfel că nulitatea relativă stabilită ca sancțiune pentru nerespectarea acestei obligații nu afectează contractul de schimb a cărui nulitate se solicită în cauză.*

### 3. Calificarea contractului ca fiind contract de vânzare în raport de conținutul acestuia, de contextul său și de intențiile părților contractante

Art. 1.267; art. 1.650 C. civ.

**Din punct de vedere teoretic, diferența dintre interpretare, calificare și aplicare este clară: interpretarea urmărește sensul, calificarea caută identitatea, aplicarea stabilește consecințele. Prin urmare, calificarea este subsecventă interpretării, pentru că are nevoie de rezultatul interpretării; aplicarea este subsecventă calificării, pentru că operează cu regimul juridic atras de calificare<sup>1</sup>.**

**Conceptualizarea contractelor, în formele lor particulare, presupune crearea de etaloane (sub forma calificărilor legale) la care se vor raporta atât părțile care încheie**

<sup>1</sup> L. Bercea, *Identitatea contractului. O discuție despre opțiunile și prioritățile de calificare*, în RRDP nr. 1/2021, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro). Studiată în data de 22.12.2023.

tranzacții economice (cu ocazia calificării voluntare, *ex ante*, fie adoptând modelul relevant, fie creând un conținut adaptat), cât și judecătorul investit să se pronunțe asupra validității sau eficacității contractelor (sub forma calificării judiciare, *ex post*)<sup>2</sup>.

„Contractele speciale” sunt tipuri de contracte caracterizate prin scopurile specifice urmărite de părți<sup>3</sup>, ceea ce explică adecvarea conținutului contractului la interesele lor economice<sup>4</sup> și asigură notele distinctive care individualizează figurile contractuale. Fiecărui tip de contract – adică fiecărei operațiuni juridice care face obiectul său – îi corespund prestații proprii, care sunt valorificate juridic în considerarea conținutului lor economic<sup>5</sup>.

Calificarea contractului conferă identitate operațiunii juridice care face obiectul acestuia și care, la rândul său, este subordonată identitar întregii economii a tranzacției<sup>6</sup>. Calificarea contractului este influențată de conținutul acestuia, de contextul său și de intențiile părților contractante. Identitatea contractului indică, în egală măsură, ce este un anumit contract, prin raportare la categoria căreia îi aparține, și ce nu este contractul respectiv, prin raportare la una sau mai multe categorii cu identități mai mult sau mai puțin apropiate, dar cărora acesta nu le aparține. Interesul calificării contractului poate fi legat de oricare dintre aceste dimensiuni (e.g., poate interesa calificarea ca vânzare a unui anumit contract, pentru a stabili existența unei garanții pentru buna funcționare a bunului vândut, după cum poate interesa absența calificării ca antrepriză a unui contract, pentru a înlătura aplicabilitatea mecanismelor de ajustare a prețului în funcție de modificarea condițiilor de executare a lucrării)<sup>7</sup>.

Corecta calificare a contractului ca cesiune de drepturi litigioase, iar nu ca și contract de întreținere.

*C. Ap. Suceava, hotărâre nr. 45/2023 din 14 martie 2023*

**Index:** calificare contract; cesiune de drepturi litigioase; eroare asupra naturii contractului; nulitate

Asupra recursului de față, constată:

Prin sent. civ. nr. (...) din 04.05.2022 Judecătoria a respins acțiunea având ca obiect nulitate act, formulată de către reclamanta A prin reprezentant legal în contradictoriu cu pârâtul B, ca nefondată.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel, în termen legal, reclamanta A prin reprezentant legal, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sent. civ. nr. (...)/4.05.2022 în sensul de a admite acțiunea și a constata nulitatea absolută a contractului

---

<sup>2</sup> *Idem.*

<sup>3</sup> R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 8.

<sup>4</sup> I.F. Popa, în L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Drept civil. Obligațiile*, ed. a 2-a, Ed. Universul Juridic, București, 2020, p. 33.

<sup>5</sup> P. Vasilescu, *Drept civil. Obligații*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 380.

<sup>6</sup> L. Bercea, *Identitatea contractului. O discuție despre opțiunile și prioritățile de calificare*, în RRDP nr. 1/2021, [www.sintact.ro](http://www.sintact.ro).

<sup>7</sup> *Idem.*

de cesiune de drepturi litigioase autentificat la Biroul Individual Notarial sub nr. 1808/8.11.2017.

Legal citat, intimatul B a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea ca nefondat a apelului și menținerea ca fiind temeinică și legală a sentinței primei instanțe.

Prin dec. civ. nr. (...) A din 4 noiembrie 2022 Trib. a respins, ca nefondat, apelul formulat de A prin reprezentant legal în contradictoriu cu intimatul B, împotriva Sentinței civile nr. (...)/04.05.2022 a Judecătorei, pe care a păstrat-o. (...)

Analizând actele și lucrările dosarului precum și dispozițiile legale aplicabile în cauză Trib. a reținut următoarele: (...)

La data de 08.11.2017 deci după ce a încetat contractul de mandat, cedentul – autor al reclamantei a înstrăinat pârâtului B, în calitate de cesionar, drepturile litigioase prezente și viitoare decurgând din dosarul (...)/193/2021 deschis la Judecătoria obiectul cauzei fiind partaj judiciar precum și drepturile ulterioare rezultate din alte litigii. În paragraful următor se arată că cesionarul – pârâtul B – îl va substitui pe cedent – autorul reclamantei în dosarul (...)/193/2021 precum și în toate litigiile prezente și viitoare promovate de cedent, obiectul cauzei fiind partaj judiciar. În încheierea de autentificare s-a înscris că părțile au fost de acord cu autentificarea contractului de întreținere și nu a contractului de cesiune de drepturi litigioase.

A susținut în primul rând reclamanta, în calitate de succesori al cedentului că (...) autorul ei a fost în eroare când a încheiat actul considerând că este parte într-un contract de întreținere și nu într-unul de cesiune de drepturi litigioase. Or, din înscrisul aflat la fila 105 dosar, atașat din dosarul biroului notarului public, rezultă că cedentul – autorul reclamantei a înscris singur în cererea de încheiere a actului prin care cesionează cu titlu oneros pârâtului B drepturile litigioase din dosarul (...)/193/2012 și nu că înstrăinează drepturile în vederea întreținerii.

Ca urmare nu se poate reține susținerea apelantei cum că autorul ei s-a aflat în eroare ci că acesta a fost convins de faptul că încheie un contract de drepturi litigioase. Menționarea greșită din încheierea de autentificare cum că părților li s-a citit un contract de întreținere este o eroare materială a notarului întrucât în cererea depusă (...) a solicitat încheierea unui contract de cesiune de drepturi litigioase. Rezultă deci că nu sunt îndeplinite nici cerințele art. 1.207 alin. (2) lit. a) C. civ.

Cu privire la obiectul contractului a cărui anulare se solicită a reținut Trib. că părțile au înscris că acesta este reprezentat de toate drepturile litigioase prezente și viitoare decurgând din dosarul (...)/193/2012, obiectul cauzei fiind partaj, și drepturile ulterioare rezultate din alte litigii. Strict privind acest obiect al contractului soluția înscrierii mențiunii „drepturile ulterioare rezultate din alte litigii” ar însemna că această parte conține un obiect nedeterminabil.

Totuși conform art. 1.267 C. civ. clauzele se interpretează unele prin altele, dând fiecăreia înțelesul ce rezultă din ansamblul contractului.

Or conform paragrafului următor din contract cesionarul – pârâtul B – este de acord să îl substituie pe cedent în toate litigiile viitoare promovate de acesta în calitate de reclamant, obiectul cauzei fiind partaj judiciar.

Rezultă că obiectul cauzei este determinabil.