

Manuela Lavinia Istrătoaie



Contracte civile speciale



Editura C. H. Beck
București 2017

Cuprins

Abrevieri.....	IX
Capitolul I. Contractul de vânzare.....	1
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice și opozabilitate	1
§1. Noțiunea și caracterele juridice ale vânzării	1
§2. Opozabilitatea vânzării	8
Secțiunea a 2-a. Convenții preparatorii la vânzare	10
§1. Promisiunea unilaterală de vânzare	10
§2. Promisiunea bilaterală de vânzare	16
§3. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare	25
§4. Dreptul de preempțiune	27
Secțiunea a 3-a. Condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare	37
§1. Capacitatea	37
§2. Consimțământul.....	51
§3. Obiectul vânzării.....	58
Secțiunea a 4-a. Efectele contractului de vânzare	67
§1. Interpretarea contractului.....	67
§2. Obligațiile vânzătorului	67
§3. Obligațiile cumpărătorului.....	109
Secțiunea a 5-a. Alte vânzări	114
§1. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare	114
§2. Vânzarea unei moșteniri	116
Capitolul II. Contractul de schimb	119
Capitolul III. Contractul de locațiune.....	120
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice, condiții de valabilitate	120
§1. Noțiune și caractere juridice	120
§2. Condițiile de validitate ale locațiunii	123
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de locațiune	127
§1. Obligațiile locatorului.....	127
§2. Obligațiile locatarului	134
Secțiunea a 3-a. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune	140
Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de locațiune.....	142
Capitolul IV. Contractul de antrepriză	148
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice, condiții de valabilitate și riscul contractului	148
§1. Noțiune și caractere juridice	148
§2. Condițiile de valabilitate și riscul contractului	152

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de antrepriză.....	155
§1. Obligațiile antreprenorului.....	155
§2. Obligațiile beneficiarului.....	161
Secțiunea a 3-a. Încetarea contractului de antrepriză.....	164
Secțiunea a 4-a. Reguli particulare în antrepriza de construcții.....	166
Capitolul V. Contractul de mandat.....	171
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice și feluri.....	171
Secțiunea a 2-a. Mandatul cu reprezentare.....	174
§1. Condițiile de validitate ale mandatului.....	174
§2. Efectele mandatului între părți.....	177
§3. Efectele mandatului față de terți.....	183
§4. Încetarea mandatului.....	184
Secțiunea a 3-a. Mandatul fără reprezentare.....	186
Capitolul VI. Contractul de depozit.....	189
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice, condiții de valabilitate.....	189
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului.....	191
§1. Obligațiile depozitarului.....	191
§2. Obligațiile deponentului.....	196
Secțiunea a 3-a. Depozitul necesar.....	196
Secțiunea a 4-a. Depozitul hotelier.....	197
Secțiunea a 5-a. Sechestrul convențional.....	201
Capitolul VII. Contractele de împrumut.....	203
Secțiunea 1. Împrumutul de folosință (comodatul).....	203
§1. Noțiuni, caractere juridice și condiții de valabilitate.....	203
§2. Efectele comodatului.....	205
Secțiunea a 2-a. Împrumutul de consumație (<i>mutuum</i>).....	209
§1. Noțiuni, caractere juridice și condiții de valabilitate.....	209
§2. Efectele contractului.....	211
§3. Împrumutul cu dobândă.....	213
Capitolul VIII Contractul de rentă viageră.....	215
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice și condiții de valabilitate.....	215
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de rentă viageră.....	218
Capitolul IX. Contractul de întreținere.....	221
Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice și condiții de valabilitate.....	221
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului.....	223
Capitolul X. Contractul de tranzacție.....	228
Secțiunea 1. Noțiuni, elemente constitutive, caractere juridice și condiții de valabilitate.....	228
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de tranzacție.....	234

Respect pentru oameni și cărți

Capitolul XI. Contractul de donație.....	236
Secțiunea 1. Noțiune și caractere juridice	236
Secțiunea a 2-a. Condițiile de validitate ale contractului de donație	239
§1. Capacitatea	239
§2. Consimțământul, obiectul și cauza	246
§3. Forma donației.....	248
§5. Alte condiții de valabilitate ale contractului de donație.....	254
Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de donație	258
Secțiunea a 4-a. Revocarea donațiilor	260
Bibliografie selectivă.....	271

proc.civ.	- Codul de procedură civilă (Legea nr. 134/2010, republicată)
C.S.J.	- Curtea Supremă de Justiție
D.C.C.	- Deciziile Curții Constituționale
Dreptul	- revista „Dreptul”
ed.	- editia
Ed.	- Editura
I.C.C.J.	- Înalta Curte de Casație și Justiție
loc.cit.	- loc citat
lit.	- litera
M.O.	- Monitorul Oficial al României, Partea I
n.o.	- nota noastră
op.cit.	- opera citată
p.	- pagina
parag.	- paragraf
PR	- revista „Pandectele Române”
P.U.F.	- Presses Universitaires de France
R.R.D.	- Revista Română de Drept
R.T.D. civ.	- Revue trimestrielle de droit civil
supra	- mai sus
tom	- tom
Trib.	- tribunal(ul)
Trib. Suprem	- Tribunalul Suprem
urm.	- următorul/următoarea, următoarele
vol.	- volum(ul)

Capitolul I Contractul de vânzare

Secțiunea 1. Noțiuni, caractere juridice și opozabilitate

§1. Noțiunea și caracterele juridice ale vânzării

1. Considerații generale. Contractul de vânzare primește o amplă reglementare în noua lege de codificare. De altfel, acest contract a captat o mare parte din atenția Codului civil din 1864; remarcăm o suplimentare de norme acolo unde tăcerea vechiului Cod a născut controverse, astfel că legiuitorul din 2011 a considerat necesar ca acele soluții ale doctrinei și practicii venite după îndelungi perioade de argumente pro și contra să devină norme. Ca elemente de noutate în noua reglementare, amintim migrarea de la ilicit la licit a vânzării bunului altuia, a vânzării între soți sau a vânzării cu pact de răscumpărare. Lucrarea de față își propune o analiză a acestui contract, pornind de la noțiunea și domeniul de aplicare și continuând cu toate celelalte elemente care conturează regimul său juridic, inclusiv în raporturile dintre profesioniști.

2. Noțiunea și obiectul contractului de vânzare. În lumina 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.

Dreptul care se transmite prin contractul de vânzare este în primul rând dreptul de proprietate. Prin definiția dată de legiuitor acestui contract, vânzarea devine în egală măsură un contract translativ de proprietate, dar și un contract creator de obligații: „vânzătorul se obligă să transmită dreptul de proprietate...”. S-a precizat în doctrină că, în noua viziune a legii, vânzarea este definită prin raportare la bunurile mobile, când vânzătorul transmite chiar proprietatea la momentul încheierii contractului, cât și prin raportare la drepturile reale imobiliare când transferul acestora este supus dispozițiilor de carte funciară și prin contract se naște pentru vânzător obligația de a transmite proprietatea, aceasta fiind dobândită numai în urma îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară¹.

Potrivit alin. (2) din același text de lege, obiectul vânzării poate fi și un dezmembrământ al dreptului de proprietate, precum și orice alt drept. Referindu-se la „orice

¹ M. Uliescu (coord.), Noul Cod Civil. Studii și comentarii, vol. II, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 440.

alt drept”, legiuitorul are în vedere drepturile alienabile în general¹, drepturi pe care titularii lor au prerogativa de a le transmite cu titlu oneros. Intră în această categorie drepturi reale principale, precum dreptul de superficie sau de uzufruct, drepturi de creanță, drepturi din domeniul *proprietății intelectuale*, precum latura patrimonială a dreptului de autor (cesiunea dreptului de exploatare a operei, cesiunea dreptului asupra brevetului de invenție etc.), dreptul asupra unei *universalități juridice* de drepturi și obligații dobândit pe cale succesorală (vânzarea unei moșteniri) sau asupra unei universalități de fapt, drepturi litigioase etc.

Dreptul de superficie poate fi vândut de titularul său independent de proprietatea terenului afectat superficiei sau de acordul proprietarului terenului²; uzufructul, spre deosebire de vechea reglementare, care permitea numai înstrăinarea emolumentului, devine un drept transmisibil *inter vivos* pe care titularul său îl poate înstrăina prin vânzare, fără acordul nudului proprietar, în condițiile în care în actul constitutiv nu s-a prevăzut o clauză contrară (art. 714 C.civ.); spre deosebire de uzufruct, dreptul de *uz* și dreptul de *abitație* sunt drepturi strict personale, astfel că *nu* pot fi transmise prin intermediul unui contract de vânzare (art. 752 C.civ.); dreptul de servitute se transmite numai odată cu fondul dominant, exceptând posibilitatea răscumpărării servituții de trecere de către proprietarul fondului aservit.

Drepturile personale nepatrimoniale *nu* pot forma obiect al contractului de vânzare, acestea fiind inalienabile. Nu pot forma obiect al vânzării în general acele drepturi care nu pot fi transmise, având un caracter strict personal, drepturi constituite prin lege sau prin voința părților *intuitu personae*. Dreptul la întreținere născut din contractul de întreținere sau din lege, dreptul la pensie, la asigurările de sănătate sunt astfel de drepturi.

Putem concluziona că prin acest contract vânzătorul poate transmite cumpărătorului nu numai dreptul de proprietate sau un dezmembrământ al acestuia, dar și un alt drept patrimonial transmisibil prin acte între vii cu titlu oneros.

3. Reglementarea contractului de vânzare. Vânzarea primește reglementare atât la nivel național, cât și la nivel internațional. La nivel național, Codul civil intrat în vigoare la 1 octombrie 2011 constituie dreptul comun în materia vânzării atât pentru vânzarea civilă, cât și pentru cea încheiată între profesioniști. Pe lângă normele legii de codificare care formează dreptul comun în materia vânzării, întâlnim norme speciale conținute în diverse acte normative care își propun să evoce un regim special, derogator pentru anumite tipuri de vânzări în care elementul distinctiv îl constituie fie calitatea părților, fie categoria de bunuri, fie scopul contractului. Amintim cu titlu de exemplu ansamblul de norme în domeniul protecției consumatorului menite a transpune în dreptul intern directivele comunitare care au enunțat, aplicat și apărât principiul protecției sporite a consumatorului în raportul cu un

¹ Prin excepție, nu toate drepturile transmisibile prin acte între vii sunt transmisibile și prin vânzare. În acest sens, donarea de organe este permisă prin acte normative speciale, însă este prohibită vânzarea de organe.

² Potrivit art. 695 alin. (4) C.civ.: „titularul poate dispune în mod liber de dreptul său...”.

profesionist¹ și care au dat naștere unei noi ramuri a dreptului privat (dreptul consumației). La nivel internațional, pe lângă directivele comunitare devenite parte din dreptul intern, reglementări edificatoare întâlnim, printre altele, în *Convenția Națiunilor Unite asupra contractelor de vânzare internațională de mărfuri*, încheiată la Viena la 11 aprilie 1980 la care România a aderat prin Legea nr. 24/1991, în *Principiile UNIDROIT* aplicabile contractelor comerciale internaționale, în *Clauzele comerciale internaționale INCOTERMS* și nu în ultimul rând în *Propunerea de Regulament al Parlamentului European și al Consiliului* privind Legislația europeană comună în materie de vânzare elaborată la Bruxelles la 11 octombrie 2011 și rămasă în prezent în stadiul de proiect.

4. Caracterele juridice ale contractului de vânzare. Vânzarea are următoarele caractere juridice:

a) **este contract sinalagmatic.** Vânzarea este un contract sinalagmatic deoarece dă naștere la obligații reciproce și interdependente între părțile contractante (fiecare obligație a părții își are cauza juridică în obligația celeilalte părți): vânzătorul are obligația de a preda lucrul vândut, cumpărătorul de a-l lua în primire; vânzătorul transferă proprietatea, cumpărătorul plătește prețul.

b) **este contract cu titlu oneros**, întrucât fiecare parte urmărește realizarea unui interes patrimonial ca echivalent al prestației sale: vânzătorul să primească prețul, iar cumpărătorul să primească bunul. Caracterul oneros este de esența acestui contract; în lipsa caracterului oneros, nu există vânzare².

c) **este contract comutativ.** Prin natura lui, contractul de vânzare este comutativ: părțile cunosc existența și întinderea drepturilor și obligațiilor lor chiar din momentul încheierii contractului, fără ca acestea să fie afectate de elementul *alea* (hazard). Prin voința părților, contractul de vânzare poate fi aleatoriu, elementul *alea* putând purta asupra obligației înseși sau numai asupra întinderii unei obligații; în acest caz, existența sau întinderea obligațiilor părților sau numai ale unei părți nu sunt cunoscute la încheierea contractului, ci depind de un eveniment viitor incert, de hazard, părțile asumându-și riscul de câștig sau pierdere în funcție de realizarea sau nerealizarea evenimentului viitor.

d) **este contract consensual.** Principiul libertății formei³ prevăzut de art. 1178 C.civ. și reiterat în art. 1273 C.civ. în privința drepturilor reale¹, principiu care

¹ În acest sens, a se vedea *M.L. Istrătoaie*, *Obligațiile vânzătorului în noul Cod civil și în legislația consumeristă*, Ed. Hamangiu, București, 2013; *C. Toader*, *Acquis-ul comunitar în domeniul dreptului privat. O sinteză*, Ed. All Beck, București, 2002.

² A se vedea, cu privire la contractele cu titlu oneros, *I. Dogaru, S. Cercel*, *Drept civil. Partea generală*, Ed. C.H. Beck, 2007, p. 99-100.

³ Principiul libertății formei este consacrat în art. 1.2 din *Principiile UNIDROIT 2004*: „Principiile nu impun forma scrisă pentru încheierea valabilă a unui contract, declarație sau orice alt act. Contractul poate fi dovedit prin orice mijloc de probă, inclusiv prin martori”, art. 6 din *Proiectul de Legislație Europeană Comună în materie de vânzare*: „Cu excepția cazului în care prin Legislația europeană comună în materie de vânzare se prevede altfel, nicio formalitate nu este cerută pentru redactarea sau probarea unui contract, a unei declarații sau a

instituie regula consensualismului în ceea ce privește încheierea contractelor, guvernează și vânzarea². În principiu, vânzarea este un contract consensual, care se încheie *prin simplul acord de voințe* al părților, fără a fi necesară îndeplinirea vreunei condiții de formă.

Dovada contractului. Deși vânzarea este un contract consensual, încheiat valabil prin simplul acord de voințe exprimate fie verbal, fie în scris, dovada contractului în raporturile dintre părți este supusă dispozițiilor imperative ale Codului de procedură civilă (art. 309 și urm. C.proc.civ.³), dispoziții guvernate de principiul legalității, conform căruia o dovadă nu poate fi admisă dacă nu este recunoscută de lege. Terții pot dovedi existența contractului, a obligațiilor la care a dat naștere, cât și a întinderii acestora, prin orice mijloc de probă, întrucât față de aceștia contractul este un simplu fapt juridic.

Excepții de la principiul consensualismului. Deși regula este consensualismul, există mai multe cazuri în care contractul de vânzare este un contract solemn, condiția de formă autentică completând condițiile de fond pentru a da naștere unui contract valabil.

Vânzarea este astfel un contract solemn în următoarele cazuri:

1. contractul de vânzare care strămută sau constituie drepturi reale imobiliare ce urmează a fi înscrise în cartea funciară. Acesta trebuie încheiat în *formă autentică*,

oricărui alt act reglementat de acesta”, sau în art. 11 din Convenția de la Viena: „Contractul de vânzare nu trebuie să fie încheiat, nici constat în scris și nu este supus niciunei alte condiții de formă. El poate fi probat prin orice mijloace, inclusiv prin martori”.

¹ Potrivit art. 1273 alin. (1) C.civ.: „Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate...”.

² A se vedea, în același sens și art. 1583 C.civ. francez.

³ Potrivit art. 309 C.proc.civ., proba „cu martori este admisibilă în toate cazurile în care legea nu dispune altfel. (2) Niciun act juridic nu poate fi dovedit cu martori, dacă valoarea obiectului său este mai mare de 250 lei. Cu toate acestea, se poate face dovada cu martori, contra unui profesionist, a oricărui act juridic, indiferent de valoarea lui, dacă a fost făcut de acesta în exercițiul activității sale profesionale, în afară de cazul în care legea specială cere probă scrisă. (3) În cazul în care legea cere forma scrisă pentru validitatea unui act juridic, acesta nu poate fi dovedit cu martori. (4) De asemenea, este inadmisibilă proba cu martori dacă pentru dovedirea unui act juridic legea cere forma scrisă, în afară de cazurile în care: 1. partea s-a aflat în imposibilitate materială sau morală de a-și întocmi un înscris pentru dovedirea actului juridic; 2. există un început de dovadă scrisă, potrivit prevederilor art. 310; 3. partea a pierdut înscrisul doveditor din pricina unui caz fortuit sau de forță majoră; 4. părțile convin, fie și tacit, să folosească această probă, însă numai privitor la drepturile de care ele pot să dispună; 5. actul juridic este atacat pentru fraudă, eroare, dol, violență ori este lovit de nulitate absolută pentru cauză ilicită sau imorală, după caz; 6. se cere lămurirea clauzelor actului juridic. (5) Proba cu martori nu se admite niciodată împotriva sau peste ceea ce cuprinde un înscris și nici despre ceea ce s-ar pretinde că s-ar fi zis înainte, în timpul sau în urma întocmirii lui, chiar dacă legea nu cere forma scrisă pentru dovedirea actului juridic respectiv, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (4)”.

sub sancțiunea nulității absolute, potrivit art. 1244 C.civ. Condiția formei autentice este cerută pentru însăși valabilitatea actului. Având în vedere și dispozițiile art. 876 și urm. C.civ., rezultă că orice contract de vânzare prin care se transferă sau se constituie drepturi reale cu privire la imobile, trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Așadar, nu numai transferul dreptului de proprietate, dar și transferul sau constituirea oricărui alt drept real cu privire la un bun imobil urmează a fi supus formei autentice, sub sancțiunea nulității absolute;

2. contractele electronice (încheiate prin mijloace electronice), potrivit art. 1245 C.civ., trebuie să îndeplinească condițiile de formă prevăzute de legea specială¹;

3. contractul de vânzare a unei moșteniri se încheie, sub sancțiunea nulității absolute, în formă autentică, în temeiul art. 1747 C.civ.;

4. cesiunea drepturilor asupra mărcii este supusă formei scrise *ad validitatem*².

Caracterul consensual al contractului de vânzare nu împiedică părțile ca, în temeiul libertății lor contractuale, să convină încheierea contractului într-o anumită formă (act sub semnătură privată sau act autentic), caz în care contractul nu își pierde caracterul consensual, astfel încât, deși contractul nu se încheie în forma convenită de părți, el rămâne valabil [art. 1242 alin. (1) C.civ.]. Condiția de formă impusă de lege pentru formarea valabilă a unui contract este cea care transformă acel contract într-un contract solemn, nu și voința părților.

Contractul de vânzare a unui drept real imobiliar care nu respectă forma autentică este nul. În virtutea principiului conversiunii contractului nul, statuat de art. 1260 C.civ., contractul de vânzare, nul pentru lipsa formei autentice, poate fi calificat ca o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare ce naște în sarcina părților obligația de a perfecta în viitor contractul de vânzare, dacă sunt îndeplinite condițiile de valabilitate ale promisiunii și dacă intenția de a exclude aplicarea conversiunii nu este stipulată în contractul de vânzare nul (pentru lipsa formei) sau nu reiese în chip neîndoielnic din scopul urmărit de părți la încheierea contractului.

e) **este contract translativ de proprietate.** Vânzarea este un contract translativ de drepturi: de cele mai multe ori, dreptul transmis este dreptul de proprietate, dar poate fi și un dezmembrământ al proprietății sau nuda proprietate sau oricare alt drept pe care titularul său are prerogativa de a-l transmite cu titlu oneros. În ceea ce privește dezmembrămintele dreptului de proprietate, distingem două ipoteze. Prima ipoteză

¹ Potrivit art. 5 și 6 din Legea nr. 455/2001 privind semnătura electronică, republicată (M.Of. nr. 316 din 30 aprilie 2014), înscrisul în formă electronică care poartă o semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat nesuspendat sau nerevocat la momentul respectiv, și generată cu ajutorul unui dispozitiv securizat de creare a semnăturii electronice, este asimilat, în ceea ce privește condițiile și efectele sale, cu înscrisul sub semnătură privată. Acest înscris, recunoscut de către cel căruia i se opune, are același efect ca actul autentic între cei care l-au subscris și între cei care le reprezintă drepturile. Art. 7 din același act normativ dispune: „În cazurile în care, potrivit legii, forma scrisă este cerută ca o condiție de probă sau de validitate a unui act juridic, un înscris în forma electronică îndeplinește această cerință dacă i s-a încorporat, atașat sau i s-a asociat logic o semnătură electronică extinsă, bazată pe un certificat calificat și generată prin intermediul unui dispozitiv securizat de creare a semnăturii”.

² A se vedea art. 41 din Legea nr. 84/1998 privind mărcile și indicațiile geografice.