

CUPRINS

Lista de abrevieri	5
Considerațiuni generale	7
TITLUL I	
CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE	9
Capitolul I. Noțiuni generale, definiția și caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare	9
<i>Secțiunea I. Noțiuni generale.....</i>	<i>9</i>
<i>Secțiunea a II-a. Definiția vânzării.....</i>	<i>9</i>
<i>Secțiunea a III-a. Caractere juridice.....</i>	<i>10</i>
Capitolul II. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare	15
<i>Secțiunea I. Consimțământul părților</i>	<i>15</i>
§ 1. Consimțământul.....	15
§ 2. Promisiunea unilaterală de vânzare sau promisiunea unilaterală de cumpărare	20
§ 3. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare	21
§ 4. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare-cumpărare.....	24
§ 5. Dreptul de preemțiune	26
<i>Secțiunea a II-a. Capacitatea părților</i>	<i>29</i>
§ 1. Noțiuni generale	29
§ 2. Incapacități speciale de a cumpăra	30
§ 3. Incapacități speciale de a vinde	31
<i>Secțiunea a III-a. Obiectul contractului</i>	<i>32</i>
§ 1. Bunul vândut	33
§ 2. Prețul. Condiții	42
<i>Secțiunea a IV-a. Cauza contractului de vânzare-cumpărare</i>	<i>46</i>
<i>Secțiunea a V-a. Sancțiunea neîndeplinirii condițiilor legale privind valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare.....</i>	<i>48</i>
§ 1. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare	48
§ 2. Cauzele de nulitate ale contractului de vânzare-cumpărare.....	49
§ 3. Efectele nulității contractului de vânzare-cumpărare	50
§ 4. Validarea contractului de vânzare-cumpărare	51
<i>Secțiunea a VI-a. Publicitatea dobândirii drepturilor reale imobiliare</i>	<i>51</i>
§ 1. Publicitatea bunurilor imobile	51
§ 2. Publicitatea bunurilor mobile	54
<i>Secțiunea a VII-a. Efectele contractului de vânzare-cumpărare.....</i>	<i>54</i>
§ 1. Obligațiile vânzătorului	55
§ 2. Obligațiile cumpărătorului.....	72
<i>Secțiunea a VIII-a. Sancțiunea neexecutării obligațiilor părților în contractul de vânzare-cumpărare</i>	<i>77</i>

Capitolul III. Varietăți de vânzare-cumpărare	79
§ 1. Vânzarea locuințelor proprietate a unităților administrativ-teritoriale	79
§ 2. Vânzarea-cumpărarea imobiliară	80
§ 3. Vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole	83
§ 4. Vânzarea cu grămada	86
§ 5. Vânzarea după greutate, număr sau măsură	86
§ 6. Vânzarea pe încercate	87
§ 7. Vânzarea cu arvună	88
§ 8. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare	91
§ 9. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății	92
§ 10. Vânzarea moștenirii	92
§ 11. Vânzarea de drepturi litigioase	93
§ 12. Vânzarea la licitație	95

TITLUL II

CONTRACTUL DE SCHIMB	113
§ 1. Definiție și caractere juridice	113
§ 2. Reguli specifice aplicabile contractului de schimb	114
§ 3. Reguli speciale privind schimbul unor imobile	116

TITLUL III

CONTRACTUL DE REPORT	118
-----------------------------------	-----

TITLUL IV

CONTRACTUL DE DONAȚIE	120
------------------------------------	-----

Capitolul I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate

ale contractului de donație	120
<i>Secțiunea I. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de donație</i>	120
§ 1. Noțiune	120
§ 2. Caracterele juridice ale donației	121
<i>Secțiunea a II-a. Condițiile de validitate ale contractului de donație</i>	123
§ 1. Capacitatea părților	123
§ 2. Consimțământul părților	126
§ 3. Obiectul contractului de donație	127
§ 4. Cauza	128
§ 5. Forma solemnă a donației	128
§ 6. Principiul irevocabilității donațiilor	129
<i>Secțiunea a III-a. Efectele contractului de donație</i>	134
§ 1. Obligațiile donatorului	134
§ 2. Obligațiile donatarului	136
§ 3. Opozabilitatea față de terți a efectelor donației	136
<i>Secțiunea a IV-a. Donații deghizate, donații prin interpunere de persoană, donații indirecte și daruri manuale</i>	137
§ 1. Donațiile deghizate	137
§ 2. Donațiile prin interpunere de persoană	138
§ 3. Donațiile indirecte	139
§ 4. Darurile manuale	139

<i>Secțiunea a V-a. Raportul și reducțiunea donației</i>	141
§ 1. Raportul donațiilor.....	141
§ 2. Reducțiunea donațiilor.....	142
TITLUL V	
CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE	152
Capitolul I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de locațiune	152
<i>Secțiunea I. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune</i>	152
§ 1. Noțiunea contractului de locațiune	152
§ 2. Caracterele juridice ale contractului de locațiune.....	153
§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune	153
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de locațiune</i>	156
§ 1. Obligațiile locatorului.....	156
§ 2. Obligațiile locatarului	159
<i>Secțiunea a III-a. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune</i>	162
<i>Secțiunea a IV-a. Încetarea contractului de locațiune</i>	163
§ 1. Rezilierea convențională a contractului de locațiune	164
§ 2. Denunțarea unilaterală a contractului de locațiune.....	164
§ 3. Expirarea termenului locațiunii	164
§ 4. Desființarea titlului locatorului.....	165
§ 5. Înstrăinarea bunului dat în locațiune.....	166
§ 6. Imposibilitatea folosirii bunului	167
§ 7. Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor	167
TITLUL VI	
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI	172
Capitolul I. Considerațiuni generale	172
<i>Secțiunea I. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței. Sediul reglementării</i>	172
§ 1. Noțiune	172
§ 2. Caractere juridice.....	172
§ 3. Sediul reglementării.....	173
§ 4. Domeniul de aplicare.....	173
Capitolul II. Încheierea contractului de închiriere	174
§ 1. Clauzele contractului de închiriere	174
§ 2. Părțile contractante	175
§ 3. Forma contractului de închiriere.....	176
§ 4. Obiectul contractului de închiriere	178
§ 5. Durata închirierii.....	180
Capitolul III. Efectele contractului de închiriere	183
<i>Secțiunea I. Obligațiile locatorului</i>	183
<i>Secțiunea a II-a. Obligațiile chiriașului</i>	184
Capitolul IV. Contractul de subînchiriere	186

Capitolul V. Schimbul de locuințe închiriate	188
<i>Secțiunea I.</i> Schimbul voluntar de locuințe închiriate	188
<i>Secțiunea a II-a.</i> Schimbul obligatoriu de locuințe	188
Capitolul VI. Încetarea contractului de închiriere	190
Capitolul VII. Soluționarea litigiilor locative	194
Capitolul VIII. Locuințe cu destinație specială	197
<i>Secțiunea I.</i> Locuința socială	197
<i>Secțiunea a II-a.</i> Locuința de serviciu și locuința de intervenție	198
<i>Secțiunea a III-a.</i> Locuința de necesitate	199
<i>Secțiunea a IV-a.</i> Locuința de protocol	200

TITLUL VII

CONTRACTUL DE ARENDARE

Capitolul I. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de arendare

Secțiunea I. Noțiune

Secțiunea a II-a. Caracterele juridice ale contractului de arendare

Capitolul II. Condițiile de validitate ale contractului de arendare

Secțiunea I. Părțile contractante. Capacitate

 § 1. Arendator poate fi proprietarul, uzufructuarul sau un alt deținător legal de bunuri agricole

 § 2. Arendaș poate fi orice persoană fizică sau persoană juridică

Secțiunea a II-a. Consimțământul

Secțiunea a III-a. Obiectul contractului de arendare

 § 1. Bunurile agricole care pot fi arendate

 § 2. Arenda

Secțiunea a IV-a. Cauza contractului de arendare

Secțiunea a V-a. Forma contractului de arendare

Secțiunea a VI-a. Durata arendării

Capitolul III. Efectele contractului de arendare

Secțiunea I. Obligațiile părților

 § 1. Obligațiile arendatorului

 § 2. Obligațiile arendașului

 § 3. Riscurile în contractul de arendare

Capitolul IV. Încetarea contractului de arendare

TITLUL VIII

CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ

Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de antrepriză

 § 1. Noțiunea contractului de antrepriză

 § 2. Raporturile între contractul de antrepriză și alte contracte

 § 3. Caractere juridice

 § 4. Riscurile în contractul de antrepriză

 § 5. Subantrepriza

 § 6. Acțiunea directă a lucrătorilor

<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de antrepriză</i>	223
§ 1. Obligațiile beneficiarului.....	223
§ 2. Obligațiile antreprenorului.....	225
<i>Secțiunea a III-a. Încetarea contractului de antrepriză</i>	227
<i>Secțiunea a IV-a. Contractul de antrepriză pentru lucrări de construcții</i>	228
§ 1. Noțiune.....	228
§ 2. Obligațiile executantului și ale proiectantului în contractul de antrepriză pentru lucrări de construcții. Calitatea în construcții.....	228
§ 3. Obligațiile beneficiarului în contractul de antrepriză pentru lucrări de construcții.....	230
§ 4. Construcția de locuințe.....	232
TITLUL IX	
CONTRACTUL DE MANDAT	237
Capitolul I. Noțiuni generale. Condiții de valabilitate ale mandatului	237
<i>Secțiunea I. Noțiune. Condiții de valabilitate</i>	237
§ 1. Noțiune.....	237
§ 2. Caracterele juridice ale mandatului.....	239
§ 3. Mandatul cu reprezentare și mandatul fără reprezentare.....	240
§ 4. Forma mandatului cu reprezentare.....	240
§ 5. Proba mandatului.....	243
§ 6. Părțile în contractul de mandat.....	244
§ 7. Obiectul mandatului și întinderea acestuia.....	245
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de mandat</i>	246
§ 1. Efectele contractului de mandat între părți.....	246
§ 2. Efectele contractului de mandat față de terții contractanți.....	250
<i>Secțiunea a III-a. Încetarea contractului de mandat</i>	253
§ 1. Revocarea mandatului.....	253
§ 2. Renunțarea la mandat.....	254
§ 3. Moartea mandantului sau a mandatarului.....	255
§ 4. Incapacitatea mandantului sau a mandatarului.....	255
§ 5. Falimentul mandantului sau al mandatarului.....	256
§ 6. Efectele încetării mandatului.....	256
Capitolul II. Mandatul fără reprezentare (contractul de interpunere de persoană)	257
Capitolul III. Contractul de asistență juridică	259
§ 1. Noțiuni generale privind statutul avocatului.....	259
§ 2. Contractul de asistență juridică.....	263
§ 3. Efectele contractului de asistență juridică.....	265
§ 4. Încetarea contractului de asistență juridică.....	269
§ 5. Asistența judiciară.....	270
TITLUL X	
CONTRACTELE REALE	281
Capitolul I. Contractul de împrumut de folosință (comodatul)	282
<i>Secțiunea I. Noțiune și caractere juridice</i>	282
§ 1. Noțiune.....	282

§ 2. Caractere juridice.....	282
§ 3. Deosebiri între comodat și alte contracte.....	283
<i>Secțiunea a II-a. Condiții de validitate</i>	283
<i>Secțiunea a III-a. Efectele contractului de împrumut de folosință</i>	285
§ 1. Obligațiile comodatului.....	285
§ 2. Obligațiile comodantului.....	289
<i>Secțiunea a IV-a. Încetarea contractului de împrumut de folosință (comodat)</i>	290
Capitolul II. Împrumutul de consumație (<i>mutuum</i>)	293
<i>Secțiunea I. Noțiuni și caractere juridice</i>	293
§ 1. Noțiune.....	293
§ 2. Caractere juridice.....	293
<i>Secțiunea a II-a. Condițiile de validitate ale împrumutului de consumație</i>	294
§ 1. Capacitatea de a contracta.....	295
§ 2. Consimțământul părților.....	295
§ 3. Cauza contractului trebuie să fie licită și morală.....	295
§ 4. Obiectul contractului de împrumut de consumație.....	295
§ 5. Predarea bunului împrumutat.....	296
§ 6. Transferul dreptului de proprietate.....	296
<i>Secțiunea a III-a. Efectele contractului de împrumut de consumație</i>	297
§ 1. Obligațiile împrumutatului.....	297
§ 2. Obligațiile împrumutătorului.....	301
<i>Secțiunea a IV-a. Încetarea împrumutului de consumație</i>	302
<i>Secțiunea a V-a. Contractul de împrumut bancar (de credit bancar)</i>	303
Capitolul III. Contractul de depozit	307
<i>Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice și felurile contractului de depozit</i>	307
§ 1. Noțiunea contractului de depozit.....	307
§ 2. Caracterele juridice ale contractului de depozit.....	307
§ 3. Felurile depozitului.....	308
<i>Secțiunea a II-a. Depozitul obișnuit (voluntar)</i>	309
§ 1. Condiții de validitate.....	309
§ 2. Efectele contractului de depozit voluntar.....	310
<i>Secțiunea a III-a. Depozitul necesar</i>	316
<i>Secțiunea a IV-a. Depozitul hotelier</i>	317
<i>Secțiunea a V-a. Depozitul neregulat</i>	319
§ 1. Depozitul neregulat de drept comun.....	319
§ 2. Depozitul bancar, formă a depozitului neregulat.....	320
<i>Secțiunea a VI-a. Depozitul – sechestrul</i>	324
§ 1. Sechestrul convențional.....	324
§ 2. Sechestrul judiciar.....	325
TITLUL XI	
CONTRACTUL DE SOCIETATE	330
<i>Secțiunea I. Noțiunea și condițiile de validitate ale contractului de societate</i>	330
§ 1. Noțiunea contractului de societate.....	330
§ 2. Condițiile de validitate ale contractului de societate sunt.....	330

<i>Secțiunea a II-a. Clasificarea societăților după forma lor</i>	331
<i>Secțiunea a III-a. Societatea simplă</i>	332
§ 1. Caracterile juridice ale contractului de societate simplă	332
§ 2. Încheierea contractului de societate	333
§ 3. Aportul social	334
§ 4. Patrimoniul social	335
<i>Secțiunea a IV-a. Raporturile dintre asociați și societate</i>	336
§ 1. Asociații sunt obligați să acționeze în raporturile dintre ei cu bună-credință și pentru îndeplinirea scopului societății	336
§ 2. Hotărârile privind societatea și administrarea acesteia	337
§ 3. Repartizarea beneficiilor și a pierderilor	339
§ 4. Raporturile asociaților cu terți	339
§ 5. Pierderea calității de asociat	340
<i>Secțiunea a V-a. Încetarea contractului de societate și dizolvarea societății</i>	340
 TITLUL XII	
CONTRACTELE ALEATORII	346
Capitolul I. Noțiunea. Elementele și felurile contractelor aleatorii	346
§ 1. Noțiunea	346
§ 2. Elementul aleatoriu (șansa)	347
§ 3. Feluri de contracte aleatorii	347
Capitolul II. Contractul de rentă viageră	349
<i>Secțiunea I. Noțiunea, caracterile juridice și condițiile de validitate ale contractului de rentă viageră</i>	349
§ 1. Noțiunea contractului de rentă viageră	349
§ 2. Caracterile juridice ale contractului de rentă viageră	349
§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de rentă viageră	352
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de rentă viageră</i>	353
§ 1. Obligațiile debirentierului	353
§ 2. Obligațiile credirentierului	354
§ 3. Rezoluțiunea contractului de rentă viageră la cererea credirentierului	355
Capitolul III. Contractul de întreținere	358
<i>Secțiunea I. Noțiunea, caracterile juridice și condițiile de validitate ale contractului de întreținere</i>	358
§ 1. Noțiune	358
§ 2. Caracterile juridice ale contractului de întreținere	358
§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de întreținere	361
§ 4. Delimitarea contractului de întreținere față de alte contracte	361
<i>Secțiunea a II-a. Efectele contractului de întreținere</i>	363
§ 1. Obligațiile creditorului întreținerii (întreținutul)	363
§ 2. Obligațiile debitorului întreținerii (întreținătorul)	363
<i>Secțiunea a III-a. Încetarea contractului de întreținere</i>	365
Capitolul IV. Contractul de joc sau de pariuri	371
§ 1. Noțiune	371
§ 2. Definierea și clasificarea jocurilor de noroc	372
§ 3. Forma și efectele contractului de joc	375

TITLUL XIII

CONTRACTUL DE TRANZACȚIE	379
<i>Secțiunea I. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de tranzacție</i>	379
§ 1. Noțiune. Felurile tranzacției	379
§ 2. Caracterele juridice ale contractului de tranzacție.....	380
<i>Secțiunea a II-a. Condiții de validitate</i>	381
<i>Secțiunea a III-a. Nulitatea contractului de tranzacție</i>	383
<i>Secțiunea a IV-a. Efectele tranzacției</i>	384

TITLUL XIV

MODELE DE CONTRACTE CIVILE	388
Răspunsuri la testele grilă	438
Bibliografie	443

Prof. univ. dr. Dumitru C. FLORESCU

CONTRACTELE CIVILE

Ediția a IV-a
revăzută și adăugită

Universul Juridic
București
-2014-

Lista de abrevieri

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

Considerațiuni generale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actele juridice nule, anulabile sau afectate de alte cauze de ineficacitate, prevăzute de Codul civil din 1864, precum și de alte acte normative, rămân supuse dispozițiilor legii vechi, neputând fi considerate valabile ori, după caz, eficiente, potrivit Codului civil sau dispozițiilor Legii 7/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil¹.

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

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

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

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

Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privința elementelor ce nu fac obiectul modificării, acestea rămân supuse legii în vigoare la data când a fost încheiat contractul¹.

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

TITLUL I

Contractul de vânzare-cumpărare

CAPITOLUL I

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

Secțiunea I

Noțiuni generale

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

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

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

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

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

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

Secțiunea a II-a

Definiția vânzării

Vânzarea este definită de art. 1.650 C. civ., ca fiind „Contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să-l plătească.

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

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

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

Mai mult, legiuitorul dispune că „Dispozițiile privind obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept dacă din reglementările aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel (art. 1.651 C. civ.)¹.

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

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

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

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

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

Secțiunea a III-a **Caractere juridice**

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

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

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

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

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

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

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

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

Există însă și excepții: astfel, în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară (art. 1.676 C. civ.), iar art. 877 C. civ. dispune că „Drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, modifică și sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară.” Prin imobil în sensul cărții funciare se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrative teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic [art. 876 alin. (3) C. civ.].

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

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

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

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

Art. 1.674 C. civ. prevede în acest sens: „Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută, de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

Textul constituie o aplicație particulară a dispoziției cu caracter general cuprinsă în art. 1.273 alin. (1) C. civ., care dispune că: „**Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor bunuri de gen**”.

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

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

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