

Cuprins

Capitolul I. Contractul de vânzare	1
<i>Secțiunea 1. Noțiuni generale</i>	<i>1</i>
§1. Precizări prealabile	1
§2. Definiția contractului de vânzare	2
§3. Trăsăturile contractului de vânzare	4
§4. Reglementări specifice unor tipuri de vânzări	6
4.1. Vânzarea de bunuri viitoare	6
4.2. Vânzarea bunului pierit în întregime sau în parte	7
4.3. Vânzarea cu grămada	8
4.4. Vânzarea pe gustate	8
4.5. Vânzarea pe încercate	9
4.6. Vânzarea pe bază de mostră sau model	9
4.7. Vânzarea bunului altuia	10
4.8. Vânzarea în sistem autoservire	14
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de fond cerute de lege pentru încheierea contractului de vânzare</i>	<i>15</i>
§1. Capacitatea părților de a contracta	15
1.1. Incapacități de a cumpăra	16
1.2. Incapacități de a vinde	18
1.3. Incapacități speciale de a vinde	19
§2. Consimțământul părților	21
2.1. Pactul de opțiune și promisiunea de a contracta	22
2.1.1. Pactul de opțiune	22
2.1.2. Promisiunea de a contracta	23
2.2. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare și promisiunea de vânzare	23
2.2.1. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare	23
2.2.2. Promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare	24
2.3. Privire istorică asupra modului în care a fost concepută și aplicată, în doctrina și practica judiciară anterioară noului Cod civil, problematica promisiunii unilaterale și a celei bilaterale de a vinde și de a cumpăra	26
2.4. Pactul de preferință	28
2.5. Promisiunea unilaterală de a cumpăra	29
2.6. Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare	29
<i>Secțiunea a 3-a. Obiectul contractului de vânzare</i>	<i>34</i>
§1. Bunul sau lucrul vândut	34
§2. Prețul vânzării	38
<i>Secțiunea a 4-a. Cauza în contractul de vânzare</i>	<i>41</i>
<i>Secțiunea a 5-a. Condițiile de formă cerute de lege pentru încheierea contractului de vânzare</i>	<i>43</i>
§1. Precizări prealabile	43

§2. Forma – element care condiționează validitatea vânzării	44
§3. Aprobarea/acordul prealabil(ă) pentru înstrăinarea valabilă a unor bunuri	45
§4. Dreptul de preempțiune	48
4.1. Considerații de ordin general-istoric	48
4.2. Specificul dreptului de preempțiune, în reglementarea noului Cod civil	53
<i>Secțiunea a 6-a. Efectele contractului de vânzare</i>	56
§1. Obligațiile vânzătorului	57
1.1. Obligația de a transfera dreptul vândut	57
1.2. Obligația de a preda lucrul vândut	59
1.3. Obligația de a conserva bunul până la predare	62
1.4. Obligația de informare a cumpărătorului de către vânzător	62
1.5. Obligația de garanție contra evicțiunii	65
1.5.1. Precizări prealabile	65
1.5.2. Despre conținutul obligației de garanție pentru evicțiune	67
1.5.3. Condițiile necesare pentru funcționarea răspunderii pentru evicțiune	67
1.5.4. Modul de funcționare a garanției pentru evicțiune	69
1.6. Obligația de garanție pentru vicii ascunse	71
1.7. Garanția pentru buna funcționare	76
1.8. Obligația de asigurare, garantare și declarare a conformității produselor	77
1.9. Răspunderea producătorilor (vânzătorilor) pentru pagubele generate de produsele defectuoase	79
§2. Obligațiile cumpărătorului	81
2.1. Obligația de plată a prețului	81
2.2. Obligația de a prelua bunul	84
<i>Secțiunea a 7-a. Vânzarea bunurilor imobile</i>	87
<i>Secțiunea a 8-a. Vânzarea moștenirii</i>	88
<i>Secțiunea a 9-a. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății</i>	90
<i>Secțiunea a 10-a. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare</i>	91
<i>Secțiunea a 11-a. Vânzarea cu clauză de arvună</i>	93
<i>Secțiunea a 12-a. Unele considerații finale privind noua reglementare a contractului de vânzare</i>	94
Capitolul al II-lea. Contractul de schimb	96
<i>Secțiunea 1. Sediul materiei și definiție</i>	96
<i>Secțiunea a 2-a. Obiectul și părțile contractului</i>	96
<i>Secțiunea a 3-a. Trăsăturile specifice contractului de schimb</i>	98
Capitolul al III-lea. Contractul de furnizare	99
<i>Secțiunea 1. Definiție și sediul materiei</i>	99
<i>Secțiunea a 2-a. Trăsăturile caracteristice ale contractului de furnizare</i>	100
<i>Secțiunea a 3-a. Condițiile de validitate și efectele contractului de furnizare</i>	101
Capitolul al IV-lea. Contractul de locațiune	105
<i>Secțiunea 1. Despre contractul de locațiune, în general</i>	105
§1. Definiție, sediul materiei, obiectul contractului	105

§2. Trăsăturile caracteristice ale contractului de închiriere _____	106
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de valabilitate cerute de lege pentru încheierea contractului de închiriere _____</i>	<i>108</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de locațiune _____</i>	<i>112</i>
§1. Obligațiile locatorului _____	113
§2. Obligațiile locatarului _____	116
<i>Secțiunea a 4-a. Subînchirierea (sublocațiunea) și cesiunea contractului de locațiune _____</i>	<i>119</i>
§1. Precizări prealabile _____	119
§2. Subînchirierea ori sublocațiunea _____	120
§3. Cesiunea contractului de locațiune _____	121
<i>Secțiunea a 5-a. Expirarea termenului contractului de locațiune și tacita relocațiune _____</i>	<i>122</i>
<i>Secțiunea a 6-a. Încetarea contractului de locațiune _____</i>	<i>123</i>
§1. Denunțarea unilaterală _____	124
§2. Rezilierea pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor (rezilierea-sanctiune) _____	125
§3. Imposibilitatea folosirii bunului _____	125
§4. Desființarea titlului locatorului _____	126
§5. Moartea locatorului sau a locatarului _____	127
Capitolul al V-lea. Contractul de închiriere a locuințelor _____	128
<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice _____</i>	<i>128</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Înțelesul unor noțiuni utilizate de Legea locuinței nr. 114/1996 _____</i>	<i>130</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Încheierea, executarea, încetarea și continuarea contractului de închiriere a locuințelor _____</i>	<i>132</i>
§1. Încheierea, executarea și încetarea contractului _____	132
§2. Subînchirierea și cesiunea contractului de închiriere a locuinței. Decesul locatarului _____	135
<i>Secțiunea a 4-a. Regimul juridic al diverselor categorii de locuințe reglementate de Legea nr. 114/1996 a locuinței _____</i>	<i>137</i>
§1. Locuința socială _____	137
§2. Locuința de serviciu și locuința de intervenție _____	138
§3. Locuința de necesitate _____	139
§4. Locuința de protocol _____	140
Capitolul al VI-lea. Contractul de arendare _____	142
<i>Secțiunea 1. Noțiuni generale, scurt istoric, definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice _____</i>	<i>142</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de fond cerute de lege pentru validitatea contractului de arendare _____</i>	<i>145</i>
§1. Părțile contractante _____	145
§2. Obiectul material al obligațiilor izvorâte din contractul de arendare _____	146
2.1. Bunurile care pot fi arendate _____	146
2.2. Arenda _____	147
§3. Durata arendării _____	148

Capitolul al VII-lea. Contractul de antrepriză	149
<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice</i>	149
<i>Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de antrepriză</i>	155
§1. Obligațiile antreprenorului	155
§2. Obligațiile beneficiarului	156
<i>Secțiunea a 3-a. Încetarea contractului de antrepriză</i>	158
<i>Secțiunea a 4-a. Contractul de antrepriză pentru lucrări de construcții</i>	160
Capitolul al VIII-lea. Contractul de societate	165
<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei, condiții de validitate, trăsături caracteristice</i>	165
<i>Secțiunea a 2-a. Societatea simplă</i>	171
§1. Încheierea contractului de societate	171
§2. Efectele contractului de societate	172
2.1. Drepturile și obligațiile asociaților	172
2.2. Regimul juridic al părților de interes	173
2.3. Regimul juridic al aportului în bunuri (aport în natură), respectiv aportul în alte bunuri decât banii	174
2.4. Participarea asociaților la profit și la pierderi	176
2.5. Obligația de neconcurență, de fidelitate și de evitare a conflictului de interese	177
2.6. Regimul juridic al folosirii bunurilor sociale, al fondurilor comune, distribuția plății datoriilor debitorului comun, a cheltuielilor făcute pentru societate, asocierea asupra drepturilor sociale și cedarea acestora, promisiunea asupra drepturilor sociale	178
2.7. Regimul juridic al hotărârilor privind societatea	180
§3. Despre administrarea societății simple	180
§4. Obligațiile asociaților față de terți	182
<i>Secțiunea a 3-a. Regimul juridic al pierderii calității de asociat al unei societăți simple</i>	183
<i>Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de societate, dizolvarea și lichidarea societății</i>	185
§1. Încetarea contractului de societate simplă	185
§2. Dizolvarea și lichidarea societății simple	189
<i>Secțiunea a 5-a. Asocierea în participație</i>	191
§1. Noțiuni generale	191
§2. Definiția și specificul contractului de asociere în participație	192
§3. Efectele contractului de asociere în participație	194
Capitolul al IX-lea. Contractul de donație	197
<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei și trăsături caracteristice</i>	197
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de validitate specifice contractului de donație</i>	201
§1. Precizări prealabile	201
§2. Incapacitatea generală de a dispune prin donație	202
§3. Incapacități speciale de a dispune prin donație	202
§4. Incapacitatea de a primi prin donație	203

§5. Unele categorii de clauze interzise a fi inserate în contractele de donație _____	205
5.1. Substituiția fideicomisară _____	205
5.2. Fideicomisul simplu _____	207
5.3. Substituiția vulgară _____	207
§6. Clauze care pot fi inserate în contractele de donație _____	207
<i>Secțiunea a 3-a. Categoriile de donații exceptate de la regula formei autentice _____</i>	<i>208</i>
§1. Darul manual _____	208
§2. Donația indirectă _____	209
§3. Donația simulată _____	210
<i>Secțiunea a 4-a. Cerințe speciale de validitate a contractului de donație _____</i>	<i>212</i>
<i>Secțiunea a 5-a. Efectele contractului de donație _____</i>	<i>213</i>
§1. Precizări prealabile _____	213
§2. Efectele contractului de donație între părți _____	214
2.1. Obligațiile donatorului _____	214
2.2. Obligațiile donatarului _____	215
§3. Efectele contractului de donație față de terți _____	215
<i>Secțiunea a 6-a. Revocarea donațiilor _____</i>	<i>216</i>
§1. Noțiuni introductive _____	216
§2. Revocarea donațiilor pentru ingratitude _____	217
§3. Revocarea donațiilor pentru neîndeplinirea sarcinilor _____	219
§4. Revocarea donației între soți _____	220
Capitolul al X-lea. Contractul de rentă viageră _____	222
<i>Secțiunea 1. Sediul materiei și definiție _____</i>	<i>222</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Caracterelor juridice ale contractului de rentă viageră _____</i>	<i>225</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Condițiile de validitate cerute de lege pentru constituirea rentei viagere _____</i>	<i>225</i>
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele contractului de rentă viageră _____</i>	<i>227</i>
Capitolul al XI-lea. Contractul de întreținere _____	229
<i>Secțiunea 1. Definiție și condiții de validitate _____</i>	<i>229</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Trăsăturile caracteristice ale contractului de întreținere _____</i>	<i>232</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Comparații ale contractului de întreținere cu alte contracte _____</i>	<i>234</i>
§1. Contractul de vânzare _____	234
§2. Contractul de rentă viageră _____	235
§3. Contractul de donație cu sarcină _____	235
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele contractului de întreținere _____</i>	<i>236</i>
§1. Obligațiile întreținutului _____	236
§2. Obligațiile întreținătorului _____	236
<i>Secțiunea a 5-a. Încetarea și rezoluțiunea contractului de întreținere _____</i>	<i>238</i>
Capitolul al XII-lea. Contractul de joc și pariu _____	241
<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei, obiect, caracteristici _____</i>	<i>241</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de joc și pariu _____</i>	<i>245</i>

<i>Secțiunea a 3-a. Situația juridică a unor acte încheiate de părțile contractului de joc și pariu în legătură cu un astfel de contract</i>	246
--	-----

Capitolul al XIII-lea. Contractul de împrumut de folosință și contractul de împrumut de consumație **248**

<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei, caractere juridice, condiții de validitate</i>	248
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de împrumut de folosință</i>	249
§1. Definiție, sediul materiei, caractere juridice	249
§2. Efectele contractului de împrumut de folosință	251
2.1. Obligațiile comodatarului	251
2.2. Obligațiile comodantului	253
<i>Secțiunea a 3-a. Contractul de împrumut de consumație</i>	254
§1. Definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice, condiții de validitate	254
§2. Efectele contractului de împrumut de consumație	257
2.1. Obligațiile împrumutatului	257
2.2. Obligațiile împrumutătorului	260
<i>Secțiunea a 4-a. Regimul juridic al contractului de împrumut cu dobândă, în reglementarea noului Cod civil și a O.G. nr. 13/2011</i>	261

Capitolul al XIV-lea. Contractul de depozit **266**

<i>Secțiunea 1. Definiție, sediul materiei, clasificare</i>	266
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de depozit voluntar (regulat)</i>	269
§1. Condiții de validitate	269
§2. Efectele contractului de depozit propriu-zis (voluntar)	270
2.1. Obligațiile depozitarului	270
2.2. Obligațiile deponentului	273
<i>Secțiunea a 3-a. Contractul de depozit necesar</i>	274
<i>Secțiunea a 4-a. Depozitul hotelier</i>	276
§1. Considerații de ordin general	276
§2. Regimul juridic al contractului de depozit hotelier	276
§3. Obligațiile și drepturile hotelierului	278
<i>Secțiunea a 5-a. Sechestrul convențional</i>	279
§1. Definiție, sediul materiei, clasificare	279
§2. Obiect, efecte. Comparații cu alte contracte de depozit	280
<i>Secțiunea a 6-a. Sechestrul judiciar</i>	281

Capitolul al XV-lea. Contractul de asigurare **283**

<i>Secțiunea 1. Despre asigurări în general, sediul materiei, înțelesul unor termeni și noțiuni ce se utilizează în materia asigurărilor</i>	283
§1. Despre asigurări în general și sediul materiei	283
§2. Înțelesul unor noțiuni pe care le utilizează legislația asigurărilor	288
<i>Secțiunea a 2-a. Definiția contractului de asigurare, încheiere, trăsături caracteristice</i>	292
§1. Definiție și încheiere	292
§2. Trăsături caracteristice	294

<i>Secțiunea a 3-a. Obiectul contractului de asigurare, obiectul obligațiilor părților contractante și efectele acestuia</i>	295
§1. Obiectul contractului de asigurare și al obligațiilor părților contractante	295
§2. Efectele contractului de asigurare	296
2.1. Reguli comune privind efectele contractului de asigurare	296
2.2. Efectele contractului de asigurare de bunuri	297
2.3. Asigurările de credite și garanții și asigurările de pierderi financiare	298
2.4. Efectele contractului de asigurare de persoane	299
2.5. Efectele contractului de asigurare de răspundere civilă	302
2.6. Efectele contractului de asigurare obligatorie de răspundere civilă pentru pagubele produse prin accidente de autovehicule	303
<i>Secțiunea a 4-a. Cauze de încetare a contractului de asigurare</i>	305
<i>Secțiunea a 5-a. Problema prescripției extinctive în materia contractului de asigurare</i>	306
Capitolul al XVI-lea. Contractul de mandat	308
<i>Secțiunea 1. Contractul de mandat cu reprezentare</i>	308
§1. Definiție, sediul materiei	308
§2. Caractere juridice și comparații cu alte tipuri de contracte	310
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de validitate pentru încheierea contractului de mandat</i>	312
<i>Secțiunea a 3-a. Contractul cu sine însuși, dubla reprezentare, mandatul în interes comun</i>	314
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele contractului de mandat</i>	315
§1. Efecte între mandant și mandatar	316
1.1. Obligațiile mandatarului	316
1.2. Obligațiile mandantului	318
§2. Efecte față de terți	319
<i>Secțiunea a 5-a. Cauzele de încetare a contractului de mandat</i>	320
<i>Secțiunea a 6-a. Contractul de mandat fără reprezentare</i>	322
§1. Domeniul de aplicare și definiție	322
§2. Efectele contractului de mandat fără reprezentare	325
Capitolul al XVII-lea. Contractul de tranzacție	327
<i>Secțiunea 1. Noțiune, definiție, sediul materiei</i>	327
<i>Secțiunea a 2-a. Obiect, caractere specifice și condiții de valabilitate</i>	329
<i>Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de tranzacție</i>	331
<i>Secțiunea a 4-a. Cauze de nulitate (anulare) a tranzacției</i>	333
Index	335

Capitolul I. Contractul de vânzare

Secțiunea 1. Noțiuni generale

§1. Precizări prealabile

1. Înainte de a proceda la prezentarea și examinarea problematicii acestui contract civil fundamental, găsim util să remarcăm faptul că, în noua reglementare a Codului civil, denumirea contractului la care ne vom referi în continuare nu mai este aceea de **contract de vânzare-cumpărare**, adică de contract în care sunt cuprinse în denumire cele două categorii de efecte specifice acestui tip de contract, ci doar aceea de **contract de vânzare**^[1]. Nu cunoaștem motivele pentru care autorii Codului civil au renunțat la ideea de a indica și faptul că prin acest tip de contract se realizează și operațiunea de cumpărare, adică de dobândire în mod oneros a unui anumit drept, cu toate că, în mod tradițional, încă din dreptul roman, denumirea de vânzare-cumpărare a devenit clasică și pe deplin consacrată. Probabil că s-a plecat de la prezumția că nu pot exista vânzare fără cumpărare și nici cumpărare fără vânzare și, pe cale de consecință, este suficientă menționarea doar a operațiunii inițiale care stă la baza întregului mecanism contractual.

Contractul de vânzare, ca instrument juridic de transmitere a proprietății, a apărut atunci când locul trocului a fost luat de schimbul de marfă contra altui echivalent – **moneda**. Vânzarea este unul dintre cele mai frecvente contracte, putându-se afirma, fără rezervă, că este un act juridic cotidian.

2. Sediul materiei acestui contract se află, în principal, în Codul civil – Cartea a V-a, „Despre obligații”, Titlul IX, intitulat „Diferite contracte speciale”, Capitolul I, „Contractul de vânzare”, art. 1650-1762. După cum se poate observa, reglementarea consacrată de noul Cod civil contractului de vânzare, anume 112 articole, este una foarte extinsă, expresie a considerației pe care legiuitorul o acordă și în noile condiții normative acestui tip de contract, esențial pentru circulația mărfurilor și pentru funcționarea economiilor de piață, și nu numai a acestora. La aceste dispoziții legale se adaugă și alte acte normative care reglementează diferite tipuri de vânzări, acte normative care, deși sunt anterioare Codului civil intrat în vigoare la 1 octombrie 2011, în măsura în care nu au fost supuse unor abrogări parțiale prin legea specială de punere în aplicare ori dacă nu conțin dispoziții contrare acestuia, așa cum prevede art. 230 lit. bb) din Legea nr. 71/2011, își vor găsi în continuare aplicabilitatea în materia pe care o examinăm. Astfel de acte normative sunt, fără a se limita la acestea:

[1] Pentru unele comentarii pe marginea unei astfel de schimbări, a se vedea, spre exemplu, GH. GHEORGHIU, în lucrarea colectivă F.A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentarii pe articole, art. 1-2664*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 1734.

- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată^[1];
- Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată^[2];
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului^[3];
- Legea nr. 182/2000 privind protejerea patrimoniului cultural național mobil, republicată^[4];
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată^[5];
- Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor din patrimoniul regiilor autonome de interes local^[6];
- Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine^[7] etc.

Există și alte acte normative care reglementează, în mod mai mult sau mai puțin amănunțit, diferite tipuri și forme de vânzări, așa încât se poate afirma, cu temei, că acest tip de contract translativ de proprietate s-a bucurat și se bucură, în continuare, de cea mai amplă reglementare, pe măsura importanței sale, de altfel.

§2. Definiția contractului de vânzare

3. Noul Cod civil conține o definiție foarte clară și precisă, după părerea noastră, a contractului de vânzare, definiție formulată de art. 1650. În concepția celor care au redactat acel articol, „(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț, pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. (2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Examinarea, sub toate aspectele, a acestei definiții legale ne îndreptățește să apreciem că, față de anterioara definiție legală dată de art. 1294 C. civ. 1864, criticile formulate de doctrina anterioară pe marginea vechii definiții nu mai sunt justificate. Doctrina^[8] a considerat definiția legală anterioară ca fiind incompletă, întrucât prin

[1] M. Of. nr. 264 din 15 iulie 1998.

[2] M. Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997.

[3] M. Of. nr. 279 din 29 noiembrie 1995.

[4] M. Of. nr. 828 din 9 decembrie 2008.

[5] M. Of. nr. 798 din 2 septembrie 2005.

[6] M. Of. nr. 803 din 5 noiembrie 2002.

[7] M. Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

[8] D. CHIRICĂ, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Cordial, Cluj-Napoca, 1994, p. 9; M. MUREȘAN, *Contractele civile, vol. I, Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996, p. 5; E. SAFTA-ROMANO, *Contracte civile – Încheiere, Executare, Încetare, ed. a 3-a, revăzută și adăugită*, Ed. Polirom, Iași, 1998, p. 18; I. POPA, *Contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 45; C. MACOVEI, *Contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 6.

contractul de vânzare se puteau transmite nu numai dreptul de proprietate, ci și alte drepturi reale, cum ar fi: dreptul de uzufruct viager, drepturi de creanță sau alte drepturi reale, cu excepția celor personale, cum ar fi dreptul de uz sau de abitație. De asemenea, prin acest tip de contract s-au putut transmite și dreptul de proprietate asupra unei universalități juridice, cum ar fi o succesiune, asupra unui fond de comerț ori chiar drepturi litigioase.

4. În concepția noastră, plecând de la cel mai caracteristic efect al contractului de vânzare, și anume cel translativ de drept(uri), o **definiție doctrinară** a acestui tip de contract ar putea fi următoarea: contractul de vânzare este acel tip de contract prin intermediul căruia partea care înstrăinează un drept patrimonial, real sau de creanță, ori drepturile incluse într-o universalitate juridică (o moștenire) sau de fapt (un fond de comerț), numită vânzător, îi transmite celeilalte părți, numită cumpărător, în schimbul unei sume de bani, numită preț, toate sau numai o parte din atributele pe care le conferă, potrivit legii, dreptul vândut.

Ceea ce ni se pare esențial este faptul că definiția legală citată este suficient de relevantă pentru a putea califica un anumit contract civil ca fiind unul de vânzare, deoarece indică părțile unui astfel de contract – vânzătorul și cumpărătorul –, efectul său principal – transmiterea proprietății asupra unui bun ori, după caz, asumarea promisiunii de a transmite în viitor proprietatea ori oricare dezmembrământ al dreptului de proprietate (cu excepția dreptului de uz și de abitație, drepturi care, conform art. 752 NCC, nu pot fi cedate), cum sunt suprafața, uzufructul, servituțiile, sau oricare alt drept real ori de creanță care prin natura sa este cesibil. Transmiterea drepturilor care fac obiectul contractului de vânzare se face, în toate situațiile, cu titlu oneros, contra unei sume de bani numite preț.

5. Potrivit prevederilor art. 1651 NCC, regulile privind obligațiile vânzătorului se vor aplica, în mod specific, și obligațiilor celor care înstrăinează anumite drepturi prin intermediul altor contracte care au ca obiect transmiterea unor drepturi, cu excepția situațiilor în care reglementările specifice acelor contracte nu prevăd contrariul. Așadar, în anumite limite, **reglementările noului Cod civil în materie de vânzare constituie dreptul comun și pentru alte contracte translativ de drepturi**, consecință extrem de importantă în procesul de aplicare a legislației contractelor.

Literatura de specialitate^[1] atrage atenția asupra chestiunii de a nu confunda, de principiu, operațiunea juridică a cesiunii unor drepturi cu aceea a vânzării unor drepturi, deoarece cesiunea, ca modalitate de transmitere a unui anumit drept de la o persoană la alta, are în vedere întotdeauna un drept sau bun incorporeal, cum ar fi o creanță, un drept asupra unui fond de comerț, a unui drept de autor etc. Așa fiind, cesiunea unui drept, atunci când se face cu titlu oneros, în schimbul unui preț, trebuie calificată ca fiind o specie a vânzării, având un obiect special.

[1] A se vedea, în acest sens, G. BOROI, L. STĂNCIULESCU, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 328.

§3. Trăsăturile contractului de vânzare

6. Contractul de vânzare, prin modul în care este reglementat și organizat, precum și prin modul lui de funcționare, chiar și în noua sa reglementare, are o serie de **caracteristici sau trăsături** care îi conferă individualitate, dar și contingente importante cu celelalte tipuri de contracte translativ de drepturi, în general, și de proprietate, în special.

Caracterul sinalagmatic este conferit de împrejurarea că atât obligațiile vânzătorului, cât și ale cumpărătorului sunt interdependente și reciproce, fiecare dintre ele avându-și cauza juridică în cealaltă. Această caracteristică are ca efect dreptul părții care și-a executat obligația de a-i cere celeilalte părți să facă același lucru sau, potrivit propriei sale opțiuni, să ceară rezoluțiunea contractului. Astfel, dacă o parte cere celeilalte părți a contractului de vânzare să își execute obligațiile asumate, fără ca ea să și-o fi executat pe a sa, aceasta din urmă poate să opună celei dintâi **excepția de neexecutare a contractului**. În cazul în care „obligațiile născute dintr-un contract sinalagmatic sunt exigibile, iar una dintre părți nu execută sau nu oferă executarea obligației, cealaltă parte poate, într-o măsură corespunzătoare, să refuze executarea propriei obligații, afară de cazul în care din lege, din voința părților sau din uzanțe rezultă că cealaltă parte este obligată să execute mai întâi” (art. 1556 NCC).

Cumpărătorul este în drept să suspende plata prețului în situația în care se vede tulburat în posesie și, simetric, vânzătorul poate suspenda executarea obligației de a transmite (preda) bunul dacă cumpărătorul nu plătește prețul.

În caz de neexecutare culpabilă de către debitor a obligațiilor sale contractuale, potrivit prevederilor art. 1549 NCC, creditorul obligațiilor neexecutate, dacă nu optează pentru a cere executarea silită a acelor obligații, are dreptul să ceară rezoluțiunea contractului, precum și daune-interese.

7. **Caracterul oneros.** Conform exigențelor acestei caracteristici, fiecare dintre părți urmărește să își satisfacă un interes (folos) patrimonial, respectiv vânzătorul să obțină prețul, iar cumpărătorul să capete dreptul sau bunul avut în vedere.

8. **Caracterul consensual.** Potrivit dispozițiilor Codului civil, este necesară legarea acordului de voință al părților pentru ca vânzarea să își producă principalul efect, și anume transferul dreptului de proprietate sau al altui tip de drept, de la vânzător la cumpărător. Așa după cum se cunoaște, un contract este consensual atunci când pentru validitatea lui este necesar doar simplul acord de voință al părților, regulă consacrată de art. 1174 alin. (2) NCC.

Potrivit prevederilor art. 1674 NCC, 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.

9. **Caracterul solemn** al unui contract de vânzare trebuie să rezulte expres dintr-o dispoziție legală specială, derogatorie de la dreptul comun, cum este cazul contractelor de vânzare de imobile construcții și/sau terenuri ori pentru înstrăinarea unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate constituite anterior cu privire la bunuri imobile.

În concluzie, regula în această materie este consensualismul, iar eventualele excepții trebuie să fie strict reglementate de lege. Cu toate acestea, trebuie reținut că, deși contractul de vânzare este prin excelență consensual, părțile pot conveni în mod liber să dea validitate acestuia numai dacă – spre exemplu – el se va încheia în formă autentică^[1], fără însă ca lipsa formei autentice să atragă nulitatea absolută a actului încheiat cu ignorarea unei astfel de cerințe convenționale.

10. Caracterul translativ de proprietate sau al oricărui alt tip de drept ce poate face obiectul juridic al acestui contract. Acest caracter se poate desprinde cel puțin din următoarele prevederi ale noului Cod civil:

– conform art. 1673, vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut, odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului, iar potrivit prevederilor alin. (3), dacă legea nu dispune altfel, dispozițiile referitoare la transmiterea proprietății se aplică în mod corespunzător și atunci când prin vânzare se transmite un alt drept decât cel de proprietate;

– în materia strămutării proprietății imobilelor, un astfel de efect se va putea produce numai cu respectarea dispozițiilor legale privind cărțile funciare, așa cum prevede art. 1676 NCC. Într-adevăr, conform dispozițiilor art. 885 alin. (1), sub rezerva unor dispoziții legale contrare, **drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului care a justificat înscrierea.** În ceea ce privește înscrierea în cartea funciară, această operațiune se va putea face doar în baza unor înscrisuri autentice notariale, a unor hotărâri judecătorești rămase definitive, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta (art. 888 NCC). De reținut că regulile enunțate sunt pe deplin operante în cazul **bunurilor individual determinate;**

– în cazul **bunurilor de gen** (sau generice), inclusiv dintr-un gen limitat, care **se vând după greutate, număr sau măsură și care nu sunt individualizate** la data exprimării acordului de voință, proprietatea acestora nu se poate transmite, în lipsă de stipulație contrară, decât în momentul în care se realizează individualizarea prin predare, cântărire, numărare sau măsurare sau prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului, așa cum prevede art. 1678 NCC. Spre exemplu, dacă acordul de voință pentru încheierea unui contract de vânzare de grâu se încheie la data de 25 iunie 2011, dar individualizarea grâului care se vinde, prin cântărire, se face doar la data de 25 august 2011, transferul de proprietate se poate realiza numai la cea din urmă dată.

Pentru ipoteza vânzării după greutate, număr sau măsură, până în momentul efectuării operațiunilor de individualizare a bunurilor vândute, acestea sunt în riscul vânzătorului, iar această împrejurare îl îndreptățește pe cumpărător să solicite – în caz de neexecutare culpabilă de către vânzător a obligației de predare a bunului – fie predarea silită a acestuia, fie rezoluțiunea contractului, cu obligarea la despăgubiri, potrivit opțiunii sale.

[1] A se vedea, pentru comentarii pe marginea acestei probleme, D. CHIRICĂ, *op. cit.*, p. 10; M. MUREȘAN, *op. cit.*, p. 8.

Tot în cazul acestui fel de vânzare, adică după număr, măsură sau greutate, nici lucrul, nici prețul nu sunt stabilite la momentul legării acordului de voințe, astfel încât – la acel moment – nu se transmit nici proprietatea, nici riscul asupra bunurilor vândute (*genera non pereunt*). Așadar, prin derogare de la dreptul comun, dreptul de proprietate și riscurile nu se transferă de la vânzător la cumpărător până la momentul cântăririi, măsurării, numărării lucrurilor vândute, așa încât creditorii personali ai vânzătorului vor putea urmări astfel de bunuri vândute până la momentul individualizării lor prin operațiunile de măsurare, cântărire, numărare, după caz.

Ca principiu, operațiunile de individualizare a unor bunuri vândute prin numărare, măsurare, cântărire nu își vor produce efectele decât dacă se vor efectua în mod contradictoriu cu cumpărătorul;

– în cazul **vânzării în bloc sau cu grămada și pentru un preț unic și global**, potrivit prevederilor art. 1679 NCC, proprietatea se strămută cumpărătorului îndată ce contractul s-a încheiat, chiar dacă bunurile nu au fost individualizate;

– art. 1684, intitulat **rezerva proprietății**, prevede posibilitatea ca vânzătorul, printr-o stipulație specială, să își rezerve dreptul de proprietate până la plata integrală a prețului, chiar dacă bunul va fi fost predat cumpărătorului. În mod evident, o astfel de stipulație derogatorie de la dreptul comun își va putea produce efecte față de terți doar dacă se vor efectua formalitățile de publicitate impuse de lege, după natura bunurilor vândute într-o astfel de modalitate.

În legătură cu efectul translativ de proprietate al contractului de vânzare, credem că este util să precizăm, așa după cum remarca de altfel și literatura de specialitate, că „transmiterea proprietății lucrului vândut este (doar – n.n.) **de natura** contractului de vânzare-cumpărare, și **nu de esența lui**”^[1].

11. O altă trăsătură a contractului de vânzare este aceea că **reprezintă dreptul comun în materie de contracte translativ de drepturi**, chestiune asupra căreia am atras atenția deja în cele precedente.

§4. Reglementări specifice unor tipuri de vânzări

12. Codul civil mai conține și alte reglementări specifice unor tipuri de vânzări la care efectul translativ de proprietate nu este concomitent cu realizarea acordului de voințe, acestea fiind:

- vânzarea de bunuri viitoare;
- vânzarea bunului pierit în întregime sau în parte;
- vânzarea în bloc (cu grămada);
- vânzarea pe încercate;
- vânzarea pe gustate;
- vânzarea pe bază de mostră.

4.1. Vânzarea de bunuri viitoare

13. Vânzarea de bunuri viitoare este reglementată, mai amplu decât în anteriorul Cod civil, de prevederile art. 1658 NCC. În drept, acest articol constituie o particu-

[1] E. SAFTA-ROMANO, *op. cit.*, p. 18.

larizare a dispozițiilor de principiu ale art. 1228 NCC, conform căroră, **în lipsa unor prevederi legale contrare, contractele pot purta și asupra bunurilor viitoare.**

Acest tip de vânzare are în vedere ipoteza în care, la data încheierii contractului, bunul nici nu exista. În consecință, la o astfel de vânzare transferul proprietății se face abia după ce bunul va lua ființă, în principiu. În privința construcțiilor viitoare, vor fi aplicabile și dispozițiile aferente privind cărțile funciare cu privire la transferul proprietății.

Este important de reținut că, în conformitate cu prevederile alin. (5) al art. 1658, un bun se consideră a fi realizat la data la care devine apt de a fi folosit conform destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul.

Alineatul (2) al art. 1658 are în vedere **ipoteza unor bunuri viitoare de un gen limitat**, deci care nu există la data încheierii contractului de vânzare. În astfel de situații, cumpărătorul dobândește proprietatea la momentul individualizării de către vânzător a bunurilor vândute. În ipoteza în care bunul sau genul limitat nu se realizează, contractul nu produce niciun efect, am putea spune că devine caduc [a se vedea prevederile alin. (2) teza a II-a al art. 1658], cu excepția situațiilor în care nerealizarea bunului sau a genului limitat este datorată culpei vânzătorului, caz în care, deși contractul devine caduc, vânzătorul va putea fi obligat să plătească daune-interese la cererea cumpărătorului.

Pentru ipoteza în care **bunul viitor, inclusiv cel de gen limitat, se va realiza doar parțial**, conform prevederilor alin. (3), cumpărătorul are dreptul de a cere rezoluțiunea contractului (desființarea lui) ori menținerea acestuia și reducerea corespunzătoare a prețului. Pentru ipoteza în care nerealizarea parțială se datorează culpei vânzătorului, fie în caz de menținere a contractului, cu reducerea prețului, fie în caz de rezoluțiune a lui, cumpărătorul va avea dreptul de a solicita daune-interese compensatorii. O altă ipoteză este prevăzută în alin. (4), conform căruia, dacă **cumpărătorul și-a asumat în mod expres riscul nerealizării bunului sau genului limitat**, o astfel de asumare îl va ține obligat să plătească prețul convenit.

4.2. Vânzarea bunului pierit în întregime sau în parte

14. Acest tip de vânzare, care se va întâlni, probabil, foarte rar în practica juridică, are în vedere situația în care un bun individual determinat **piere în întregime** la momentul vânzării, respectiv la momentul legării acordului de voință între persoane prezente ori absente. O astfel de ipoteză, care se pare că are în vedere un caz de forță majoră ori de caz fortuit, va avea drept consecință juridică principală caducitatea contractului respectiv, acesta rămânând fără niciun efect (teza I a art. 1659 NCC).

În situația în care bunul individual determinat **a pierit doar în parte** la momentul vânzării, dar cumpărătorul nu a cunoscut această împrejurare la acel moment, ci ulterior, el este în drept să ceară anularea vânzării ori menținerea ei cu reducerea corespunzătoare a prețului (teza a II-a art. 1659).

Așadar, se impune a reține că în prima ipoteză cauza de ineficacitate a unui astfel de contract este caducitatea, iar în cea de a doua nulitatea relativă, dacă cumpărătorul va opta pentru o astfel de soluție.

4.3. Vânzarea cu grămada

15. Vânzarea cu grămada are în vedere vânzarea unor anumite cantități de bunuri de gen, **individualizate, însă numai prin locul unde se află**, stabilindu-se că se vând fie toate acele bunuri, fie o parte din ele (1/2, 1/4 etc.),

O astfel de vânzare este translativă de proprietate nu doar din momentul individualizării bunurilor prin cântărire, numărare, **ci în momentul legării acordului de voință al părților**, în condițiile dreptului comun^[1] (art. 1679 NCC).

„Ceea ce caracterizează deci vânzarea cu grămada este că atât lucrul vândut, cât și prețul lui sunt determinate în momentul contractului. De aceea, în aceste vânzări, proprietatea este strămutată la cumpărător, cu toate consecințele ei, prin efectul consimțământului, conform dreptului comun”^[2].

În practica judiciară și în doctrină s-a pus problema **naturii vânzării cu grămada (sau după număr și greutate)** a unor bunuri aflate într-un anumit loc, dar al căror preț urmează să fie stabilit numai după ce se va ști cantitatea exactă a acestora. Soluția acceptată de doctrina și jurisprudența română este că, în astfel de situații, se aplică regulile de la vânzarea prin măsurare și cântărire a produsului, și nu de la vânzarea cu grămada – argumentul principal al acestei soluții fiind acela că, pentru ca vânzarea în cauză să poată fi calificată ca vânzare cu grămada, ar trebui ca atât prețul, cât și cantitatea să fie determinate încă de la încheierea acordului de voință, ceea ce nu se întâmplă în speța analizată^[3].

4.4. Vânzarea pe gustate

16. Vânzarea pe gustate este reglementată de art. 1682 NCC și se utilizează pentru vânzarea alimentelor care pot fi gustate (vinul, uleiul, rachiurile, măslinile, brânza etc.). De principiu, chiar dacă între părți s-a realizat un acord de principiu cu privire la obiectul vânzării și la preț, **contractul nu se va încheia dacă cumpărătorul care a gustat nu a declarat că acceptă produsul.**

Conform prevederilor alin. (1), „vânzarea sub rezerva ca bunul să corespundă gusturilor cumpărătorului se încheie numai dacă aceasta a făcut cunoscut acordul său în termenul convenit ori statornicit prin uzanțe”. Dacă un astfel de termen nu există și/sau nici nu este consacrat de uzanțe, se consideră că s-a dat acceptul de către cumpărător dacă, în interval de 30 de zile de la predarea bunului, acesta nu l-a declarat ca fiind necorespunzător. Pentru ipoteza în care bunul supus condiției gustării se află la cumpărător și acesta nu se pronunță în niciun fel la expirarea termenelor convenite ori stabilite de uzanțe ori de către lege, după caz, se va considera încheiată vânzarea la expirarea termenului [alin. (2)].

Când cumpărătorul – după gustare – declară că, dimpotrivă, nu acceptă acel produs, vânzarea nu se realizează, „întrucât ea este inexistentă, pentru că este supusă unei condiții potestative simple a gustării din partea cumpărătorului, iar nu unei condiții suspensive, cum este vânzarea pe încercate, după cum pe nedrept susțin unii”^[4], iar vânzătorul nu îl poate constrânge pe cumpărător să accepte vânzarea.

[1] D. CHIRICĂ, *op. cit.*, p. 11.

[2] D. ALEXANDRESCO, *Principiile dreptului civil român*, vol. IV, București, 1926, p. 193.

[3] D. CHIRICĂ, *op. cit.*, p. 14.

[4] D. ALEXANDRESCO, *op. cit.*, p. 196.

Gustarea mărfurilor cumpărate, într-un astfel de sistem de vânzare, are o mare importanță, întrucât de rezultatele ei depinde existența sau inexistența vânzării.

4.5. Vânzarea pe încercate

17. Vânzarea pe încercate este, conform art. 1681 NCC, tipul de vânzare a cărei încheiere este supusă unei **condiții suspensive** – respectiv **încercarea lucrului de către cumpărător**. Cu alte cuvinte, nașterea vânzării depinde de realizarea condiției suspensive ca bunul încercat să corespundă în mod obiectiv cerințelor calitative ale cumpărătorului. Dacă cumpărătorul, după încercarea bunului, va declara că îl acceptă, vânzarea se va considera perfectată cu efect retroactiv, de la data legării acordului de voințe. Potrivit prevederilor alin. (1) al art. 1681, „vânzarea este pe încercate atunci când se încheie sub condiția suspensivă ca, în urma încercării, bunul să corespundă criteriilor stabilite la încheierea contractului ori, în lipsa acestora, destinației bunului potrivit naturii sale”. Părțile care au intenția să încheie un astfel de contract de vânzare au libertatea de a stabili un termen de încercare înăuntrul căruia cel care vrea să cumpere este obligat să dea un răspuns favorabil sau nu. În lipsa unui astfel de termen convențional ori dacă din uzanțe nu rezultă altfel, potrivit art. 1681 alin. (2) NCC, condiția suspensivă a corespunderii bunului supus încercării se consideră îndeplinită în cazul în care cumpărătorul care a încercat bunul nu declară în termen de 30 zile de la predare că acel bun nu este corespunzător.

Alineatul (3) al art. 1682 instituie chiar și o **prezumție legală relativă**, în sensul că, în cazul în care prin contractul de vânzare s-a prevăzut că bunul vândut urmează a fi încercat, se prezumă că vânzarea încheiată este una pe încercate.

Reglementările legale actuale nu conțin prevederi referitoare la sfera lucrurilor ce pot face obiectul unei astfel de vânzări, dar uzual se admite că acestea sunt auto-vehicule, animale, îmbrăcăminte etc. Părțile contractante au libertatea să convină ca și vânzarea unui imobil să fie supusă condiției suspensive a încercării^[1].

Dacă în urma efectuării încercării cumpărătorul apreciază că **bunul încercat nu corespunde dorinței sale** (în mod obiectiv), vânzarea nu se perfectează (cumpărătorul nu a fost niciodată proprietarul lucrului încercat), iar dacă **cumpărătorul acceptă bunul**, vânzarea are loc cu efect retroactiv, de la data încheierii acordului de voință. Această opinie se bazează pe dispozițiile art. 1302 C. civ. 1864, care prevedea că, în materia vânzării pe încercate, vânzarea există, dar este supusă condiției încercării.

4.6. Vânzarea pe bază de mostră sau model

18. Articolul 1680 NCC, care este dedicat acestui tip de vânzare, nu o definește în niciun fel, doar se limitează la a stabili momentul în care se produce transferul dreptului, respectiv la **momentul predării bunului**. În fapt și în drept însă, se poate vorbi de o astfel de vânzare atunci când părțile contractante au convenit ca **marfa ce face obiectul vânzării să fie conformă unei probe sau unei mostre**, asupra căreia ele au căzut de acord.

În legătură cu natura juridică a acestei forme de vânzare există controverse, unii autori susținând că ea este o vânzare pură și simplă, alții că ea este afectată de o

[1] D. CHIRICĂ, *op. cit.*, p. 14-15.

condiție. Suntem de părere că **vânzarea pe bază de mostră este una pură și simplă**; împrejurarea că părțile au înțeles să determine obiectul contractului, folosind ca etalon o probă sau o mostră, nu înseamnă nicidecum că ele au înțeles să condiționeze contractul lor de un eveniment viitor și incert sub aspectul producerii sale.

La vânzarea pe bază de mostră, vânzătorul va fi descărcat de obligația sa de a preda bunul contractat, dacă acesta este conform mostrei date de el cumpărătorului.

Sarcina probei conformității mărfii predate cumpărătorului revine vânzătorului. Ori de câte ori marfa vândută nu este conformă cu mostra, cumpărătorul are dreptul să ceară înlocuirea mărfii ce i-a fost predată sau să ceară rezilierea (rezoluțiunea) contractului.

Vânzarea pe bază de mostră, în principiu, nu dă naștere obligației de garanție pentru vicii ascunse, cu excepția situației în care mostra, fiind atât de mică, nu permite cumpărătorului să constate viciile ascunse ale mărfurilor cumpărate în acest mod^[1].

4.7. Vânzarea bunului altuia

19. Titlul acestei secțiuni pare a sugera ideea că s-ar putea transmite mai multe drepturi decât cele pe care le are o persoană, contrar unui principiu de drept consacrat și recunoscut de către toată lumea [a se vedea prevederile art. 17 alin. (1) NCC]. În realitate, așa după cum vom arăta, acest principiu nu se încalcă în situația așa-numită de vânzare a bunului altuia, fiind vorba **doar de o aparență, și nu de o derogare** de la principiul în cauză.

Din fericire, noul Cod civil, prin prevederile art. 1683, articol având 6 alineate, reglementează în premieră pentru dreptul românesc așa-numita situație de vânzare a bunului altuia, situație care, în condițiile vechiului cod, neavând o reglementare de principiu, a creat și întreținut numeroase controverse și soluții jurisprudențiale, unele chiar contradictorii.

Prima și cea mai importantă regulă pe care o stabilește alin. (1) al art. 1683 este aceea că, „dacă, la data încheierii contractului asupra unui bun individual determinat, acesta se află în proprietatea unui terț, contractul este valabil, iar vânzătorul este obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător”. Așadar, de principiu, în noua reglementare civilă a vânzării, **vânzarea lucrului altuia este admisibilă și producătoare de efecte juridice**. Această soluție normativă este o materializare a prevederilor art. 1230 NCC, conform cărora, „dacă prin lege nu se prevede altfel, bunurile unui terț pot face obiectul unei prestații, debitorul fiind obligat să le procure și să le transmită creditorului sau, după caz, să obțină acordul terțului. În cazul neexecutării obligației, debitorul răspunde pentru prejudiciile cauzate”.

Modalitățile de îndeplinire a obligației de transmitere a dreptului de proprietate de către vânzător sunt diferite. Această obligație se poate realiza în oricare dintre ipotezele reglementate de către alin. (2) al art. 1683, adică fie prin dobândirea de către vânzător a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc direct sau indirect care procură cumpărătorului proprietatea bunului vândut.

Alineatul (3) stabilește **momentul la care se strămută proprietatea** către cumpărător în ipoteza pe care o are în vedere art. 1683. Astfel, în lipsa unei prevederi legale ori contractuale diferite, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din mo-

[1] D. ALEXANDRESCO, *op. cit.*, p. 198-199.

mentul dobândirii bunului de către vânzător ori de la momentul ratificării contractului de vânzare de către proprietar, după caz.

În ipoteza în care vânzătorul nu poate îndeplini obligația de a transmite proprietatea asupra lucrului vândut în niciuna dintre modalitățile prevăzute de lege, cumpărătorul poate opta pentru rezoluțiunea contractului, restituirea prețului primit și eventuala obligare a vânzătorului la plata de daune-interese compensatorii, după caz. Așadar, sancțiunea neîndeplinirii acestei obligații esențiale și caracteristice a vânzătorului nu este nulitatea contractului, ci rezoluțiunea, cu toate efectele acesteia.

Alineatul (5) are în vedere ipoteza în care un singur coproprietar al unui bun comun a vândut unui terț întreg bunul, și nu numai cota sa, și ulterior nu poate transmite proprietatea întregului bun, așa cum s-a angajat prin contract. Într-o astfel de situație, cumpărătorul are de ales între mai multe variante: reducerea prețului proporțional cu cota primită, în mod legal; rezoluțiunea contractului, dar numai sub condiția să se facă dovada că, dacă ar fi știut că vânzătorul nu este deplin proprietar, nu ar fi cumpărat întregul bun. În oricare dintre aceste situații, cumpărătorul are dreptul și la daune-interese compensatorii.

În fine, alin. (6) are ca obiect al reglementărilor problema **întinderii daunelor-interese** în situațiile evocate de alin. (4) și (5) ale art. 1683, făcând trimitere la regulile instituite de art. 1702 și art. 1703, articole care reglementează întinderea daunelor-interese în cazul evicțiunii totale, respectiv parțiale. Teza a II-a a acestui alineat conține o importantă rezervă: dacă cumpărătorul știa la momentul încheierii contractului că vânzătorul nu este proprietarul bunului în totalitate, nu este în drept să solicite restituirea cheltuielilor referitoare la lucrările autonome ori voluptuare.

Urmează să vedem dacă practica judiciară va considera ca fiind suficiente prevederile celor 6 alineate ale art. 1683 sau va fi nevoie de noi reglementări ori de soluții jurisprudențiale curajoase și creatoare pentru acoperirea unor situații care au scăpat reglementării pe care am examinat-o.

20. În cele ce urmează, considerăm util să prezentăm **principalele soluții jurisprudențiale și doctrine care au fost date anterior intrării în vigoare a noului Cod civil**, întrucât, după părerea noastră, unele dintre ele își vor găsi aplicabilitatea și în condițiile noilor reglementări.

Doctrina și jurisprudența au stabilit că soluțiile ce au putut fi adoptate în situația vânzării lucrului altuia sunt diferite în raport cu ipotezele avute în vedere, și anume:

– când **vânzarea-cumpărarea se încheie de părți cu rea-credință, ambele știind că bunul aparține altuia**. Sancțiunea unei astfel de vânzări este nulitatea absolută, sub motiv de cauză ilicită, nici chiar intabularea în cartea funciară neputând conferi validitate unei astfel de convenții, căci principiul publicității prin cartea funciară nu apără decât pe cumpărătorii de bună-credință^[1];

– **cumpărătorul este de bună-credință** (nu cunoaște faptul că vânzătorul nu este proprietar al bunului vândut). Opinia majoritară referitoare la o astfel de situație este aceea că operează sancțiunea nulității relative, motivată prin eroarea cumpărătorului

[1] A se vedea D. CHIRIĂ, *op. cit.*, p. 64.

cu privire la calitatea vânzătorului^[1]. Dreptul la acțiune în acest caz aparține numai cumpărătorului, căci vânzarea poate fi validată de adevăratul proprietar sau poate fi consolidată prin dobândirea proprietății de către vânzător. Într-o astfel de ipoteză, adevăratul proprietar are la îndemână acțiunea în revendicare, care poate fi paralizată însă – conform art. 1909 C. civ. 1864 – prin invocarea prescripției instantanee sau, în cazul unui imobil, prin invocarea uzucapiunii (prescripția achizitivă).

În doctrină s-a lansat opinia că vânzarea lucrului altuia, în cea de-a doua ipoteză (cea analizată în cadrul acestui punct), este validă, dar rezolubilă, adică poate fi desființată la cererea cumpărătorului, pe temeiul pactului rezolutoriu tacit cuprins în orice convenție sinalagmatică (dacă vânzătorul nu își îndeplinește obligația de transmitere a proprietății asupra lucrului vândut, cumpărătorul poate cere rezoluțiunea contractului)^[2].

Un alt autor, pornind de la diversitatea situațiilor practice care se pot înregistra, propunea soluționarea problemei vânzării bunului altuia „de la caz la caz, ținând seama de toate elementele stării de fapt și de particularitățile fiecărei spețe”^[3],

– când **se transmite un bun aflat în diviziune de către un singur coindivizar, fără acordul celorlalți**, sau când **se transmite un bun aflat în proprietate comună în devălmășie de către un soț fără acordul celuilalt soț**^[4]. Vânzarea de către un singur coindivizar a întregului bun a fost recunoscută ca valabilă, dar sub condiția rezolutorie ca bunul respectiv să cadă la partaj în lotul coindivizarului vânzător^[5]. Într-o astfel de ipoteză, ceilalți coindivizari au dreptul să ceară doar partajul (întrucât prin vânzarea efectuată se menține starea de diviziune în drept), neputând cere anularea contractului (față de care ei sunt terți) și nici nu au dreptul de a introduce o acțiune în revendicare. Dacă la partaj bunul cade în lotul vânzătorului, vânzarea se consolidează cu efect retroactiv, ca urmare a efectului declarativ al partajului, iar în caz contrar, vânzarea se rezoluționează pentru neîndeplinirea obligației de transfer al dreptului de proprietate asupra imobilului vândut.

Situația mai sus analizată nu se confundă cu aceea în care un coindivizar își vinde doar cota sa indiviză – situație în care vânzarea este valabilă –, căci cumpărătorul se subrogă vânzătorului în poziția juridică a acestuia în raporturile juridice determinate de starea de diviziune.

Chestiunea înstrăinării unui bun codevălmaș fără acordul celuilalt soț se rezolva conform prevederilor Codului familiei^[6] – în prezent abrogat – referitoare la comunitatea de bunuri. Astfel, pentru înstrăinarea bunurilor mobile, funcționa **prezumția acordului tacit al celuilalt soț**, care putea fi înlăturată prin dovada contrară făcută de soțul care nu a consimțit la înstrăinare. O **excepție** notabilă de la prezumția de mandat tacit o reprezentau bunurile imobile, pentru care legea cerea consimțământul expres și al celuilalt soț, astfel că soțul care nu și-a dat consimțământul la vânzare

[1] A se vedea, în acest sens, spre exemplu, C. TOADER, *Manual de contracte civile speciale*, vol. I, Ed. All Beck, București, 2000, p. 25. De asemenea, a se vedea C.A. Galați, dec. civ. nr. 1613/1996, în Legis.

[2] A se vedea D. CHIRICĂ, *op. cit.*, p. 63.

[3] M. MUREȘAN, *op. cit.*, p. 34.

[4] A se vedea D. CHIRICĂ, *op. cit.*, p. 64-65.

[5] C.A. Târgu-Mureș, dec. civ. nr. 26/2002, în Legis.

[6] După cum este cunoscut, reglementarea materiei familiei este integrată, în prezent, în noul Cod civil (Cartea a II-a).