

CAPITOLUL I

CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Secțiunea I

NOȚIUNE.REGLEMENTARE.CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Introducere. Dreptul contractelor speciale este mai elaborat și mai concret decât teoria generală a obligațiilor contractuale pentru că enunță principalele reguli ale unui număr de contracte.

Un număr oarecare de contracte sunt special reglementate de lege. Din acest motiv sunt numite "*contracte speciale*", întrucât legile care le reglementează le dau un nume (de exemplu: vânzare, donație, schimb, furnizare, locațiune, împrumut etc.) ¹.

Oricărui contract i se aplică mai multe tipuri de reguli juridice; reguli generale aplicabile tuturor contractelor (teoria generală a obligațiilor contractuale); reguli speciale prevăzute de lege aplicabile speciei căreia îi aparține contractul (dreptul contractelor speciale); reguli particulare convenite de părțile contractante ².

Din punct de vedere istoric, nașterea contractului de vânzare-cumpărare este legată de apariția banilor, când schimbul marfă contra marfă (troc) începe să fie înlocuit de schimbul marfă contra bani (vânzare-cumpărare).

În prezent contractul de vânzare-cumpărare s-a răspândit atât de mult încât aproape zilnic încheiem un asemenea contract, fiind un mijloc de satisfacere a nevoilor economice și sociale ale oamenilor. Este cel mai perfect instrument juridic prin care se realizează circuitul civil al bunurilor și valorilor ³.

2. Reglementare. Contractul de vânzare-cumpărare este reglementat de noul Cod civil, în Cartea a V-A ("*Despre obligații*"), Titlul IX ,de la art. 1650 la art. 1762. Aceste texte de lege reprezintă reglementarea de bază a contractului de vânzare-cumpărare, adică dreptul comun în materie.

Pe lângă reglementarea din noul Cod civil, legislația noastră mai cuprinde și alte dispoziții speciale, aplicabile numai anumitor vânzări. De exemplu, vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, reglementată prin Legea nr.85/1992; vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe către chiriași, reglementată de Legea nr.112/1995 etc.

¹ A se vedea P.Malaurie, L.Aynes, P-Y.Gautier, *Drept civil. Contractele speciale*, Editura Wolters Kluwer, 2009, p.3-4.

² Ibidem.

³ M.Mureșan, *Drept civil. Contractele speciale. Curs universitar*, Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1999, p.6.

3. Noțiune. Potrivit art. 1650 alin.1 din noul Cod civil: "*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*"⁴.

De asemenea, prin contractul de vânzare-cumpărare se pot transmite cumpărătorului nu numai dreptul de proprietate, dar și alte drepturi, reale sau de creanță. În acest sens, art. 1650 alin.2 din noul Cod civil prevede că "*poate fi transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept*. De exemplu, se poate vinde dreptul de uzufruct viager sau nuda proprietate. Mai mult, se pot înstrăina prin vânzare și *universalități*, care cuprind atât drepturi cât și obligații (*vânzarea unei moșteniri, vânzarea unui fond de comerț etc.*)"⁵.

În schimb, prin contractul de vânzare-cumpărare nu pot fi înstrăinate drepturi nepatrimoniale, cum ar fi: dreptul la nume, la onoare, la reputație, la secretul vieții private, la viață și sănătate etc.

4. Caractere juridice. Contractul de vânzare-cumpărare prezintă următoarele caractere juridice:

a) Vânzarea este un contract *sinalagmatic (bilateral)* deoarece dă naștere la obligații în sarcina ambelor părți contractante, obligații reciproce și interdependente. Vânzătorul își asumă obligații față de cumpărător (să-i transmită proprietatea unui bun; să-i predea bunul vândut), iar cumpărătorul față de vânzător (să-i plătească prețul).

Din reciprocitatea și interdependența obligațiilor vânzătorului și cumpărătorului decurg anumite efecte specifice (excepția neexecutării contractului, rezoluțiunea pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate și teoria riscului contractului), cunoscute de la teoria generală a obligațiilor⁶.

b) Vânzarea este un contract *oneros* pentru că fiecare parte contractantă urmărește să obțină un avantaj patrimonial în schimbul obligațiilor asumate cu titlu oneros. Astfel, vânzătorul urmărește să obțină de la cumpărător prețul, iar, corelativ, cumpărătorul urmărește să obțină de la vânzător bunul vândut.

c) Vânzarea este un contract *comutativ* deoarece, la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă. Prin excepție, există unele vânzări care pot

⁴ Art. 1294 din Codul civil de la 1864 definea vânzarea ca fiind: „...o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plăti celei dintâi prețul lui”. Însă, așa cum s-a arătat în literatura juridică, definiția era atât inexactă cât și incompletă.

⁵ M. Mureșan, op.cit.p.5; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, București, 2003, p.10; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Lumina Lex, București, 1997, p.6; Eugeniu Safta-Romano, *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*, Editura Polirom, Iași, 1999, p.17.

⁶ A se vedea C. Stătescu, C. Bârsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ediția a III-a, Editura All Beck, 2000, p.83-95.

avea un caracter aleatoriu. De exemplu, vânzarea cu clauză de întreținere, vânzarea de drepturi litigioase etc.

d) Vânzarea este un contract *consensual* pentru că, în principiu, se formează valabil prin simplul acord de voință al părților, fără îndeplinirea vreunei formalități, fără predarea lucrului vândut și plata prețului.

Prin excepție de la principiul consensualității, în cazul vânzării imobilelor contractul de vânzare-cumpărare trebuie încheiat în formă autentică.

De asemenea, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează să fie înscrise în cartea funciară (art.1244). La fel, contractele care se încheie prin mijloace electronice sunt supuse condițiilor de formă prevăzute de legea specială (art.1245).

În aceste situații de excepție, contractul de vânzare-cumpărare nu este valabil decât dacă a fost încheiat în forma specială prevăzută de lege ⁷.

De asemenea, în cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective (art.1675).

În cazul lucrurilor de valoare, având în vedere importanța actului, este indicat ca părțile contractante să întocmească un înscris constatator al convenției, sub semnătură privată sau autentic, pentru a putea fi dovedită vânzarea în caz de litigiu (art.1241).

e) Vânzarea este un contract *translativ de drepturi* întrucât transferă dreptul de proprietate sau alte drepturi, reale ori de creanță, din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului.

În acest sens, art. 1674 prevede că "*proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă*".

f) În sfârșit, s-a spus că vânzarea este un contract *instantaneu* deoarece transferul dreptului de la vânzător la cumpărător se produce dintr-o dată, fie în momentul încheierii convenției, fie ulterior, conform celor convenite de părți ⁸.

⁷ F.Moțiu, *Contractele speciale în noul cod civil. Curs universitar*, Editura Wolters Kluwer, 2010, p.22-23.

⁸ A se vedea D.Chirică, *Contractele speciale civile și comerciale*, volumul 1, Editura Rosetti, București, 2005, p.40.

Secțiunea a II-a

CONDIȚIILE ESENȚIALE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

5. Precizări prealabile. Conform art. 1179 din noul Cod civil condițiile esențiale pentru validitatea contractului sunt: *capacitatea de a contracta; consimțământul părților; un obiect determinat și licit; o cauză licită și morală.*

Pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare aceste condiții trebuie să fie întrunite cumulativ.

În cazurile în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile (art.1179 alin.2).

Întrucât problemele juridice de bază legate de *capacitate, consimțământ, obiect și cauză, acordul de voință și momentul încheierii contractului* sunt cunoscute de la teoria actului juridic civil, persoane și teoria generală a obligațiilor, vom analiza în continuare doar anumite aspecte speciale.

I. CONSIMȚĂMÂNTUL

6. Condițiile consimțământului. În materie de vânzare, consimțământul urmează condițiile dreptului comun, stabilite de art. 1204 din noul Cod civil., respectiv trebuie *să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză.*

a) Consimțământul vânzătorului și cumpărătorului este serios atunci când a fost dat cu intenția de a produce efecte juridice; consimțământul nu este serios dacă a fost dat din curtoazie sau glumă etc.

b) Libertatea consimțământului decurge din principiul libertății contractuale, potrivit căruia orice persoană are libertatea de a încheia sau nu un contract sau orice alt act juridic ⁹.

Însă, după cum s-a arătat în literatura juridică, această libertate nu este absolută și neîngrădită, ci este limitată de necesitatea respectării normelor legale imperative (care ocrotesc ordinea publică), a regulilor de conviețuire socială (care ocrotesc bunele moravuri) și a drepturilor și libertăților recunoscute de lege și celorlalte persoane, care se bucură în aceeași măsură de libertatea contractuală ¹⁰. Astfel, libertatea de a încheia un contract de vânzare-cumpărare poate fi limitată de unele *restricții legale* (de exemplu, vânzarea armelor și munițiilor, a produselor stupefiante, a substanțelor toxice etc.) sau de unele *restricții convenționale* (de exemplu, încheierea unui pact de preferință, a unei promisiuni unilaterale sau bilaterale de vânzare-cumpărare etc.).

⁹A se vedea V.Babiuc, V.Stoica, *Libertatea contractuală și dreptul constituțional*, în „Dreptul” nr.7/1995, p.8-12.

¹⁰M.Mureșan, op.cit. p.12.

c) Consimțământul părților la vânzare trebuie să fie exprimat în cunoștință de cauză, adică să provină de la persoane cu discernământ, care își dau seama de urmările faptelor lor și să nu fie afectat de vreun viciu de consimțământ (eroarea ¹¹, dolul ¹², violența ¹³ și leziunea).

Lipsa discernământului în exprimarea voinței relevă nu lipsa consimțământului, ci un simplu viciu al acestuia, deoarece în acest caz consimțământul există. Fiind vorba despre un viciu de consimțământ, sancțiunea care intervine este anularea contractului (art.1205) ¹⁴.

Doctrina română clasică ¹⁵ reține alte două condiții ale consimțământului și anume: *să existe și să fie exteriorizat*.

În principiu, pentru încheierea valabilă a contractului, consimțământul vânzătorului și cumpărătorului trebuie să existe. Consimțământul părților se exprimă prin *oferta de a contracta*, adresată de una din ele, și respectiv prin *acceptarea ofertei* de către cealaltă ¹⁶. Vânzarea se perfectează în momentul în care părțile se pun de acord asupra elementelor esențiale ale contractului, respectiv s-au învoit asupra lucrului și prețului.

În mod excepțional, în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică nu se cere consimțământul proprietarului, exproprierea făcându-se chiar și împotriva voinței acestuia (art.44 alin.3 din Constituția României). Este vorba despre o *vânzare forțată* ¹⁷. Despăgubirile acordate țin loc de „preț” și se stabilesc de comun acord cu proprietarul bunului expropriat sau, în caz de divergență, de către instanța de judecată.

De asemenea, în cazul vânzării la licitație publică, în cadrul procedurii de executare silită a bunurilor debitorului, vânzarea este valabilă și fără consimțământul proprietarului urmărit.

În sfârșit, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare vânzătorul și cumpărătorul trebuie să-și exteriorizeze consimțământul, întrucât o hotărâre de

¹¹Pentru amănunte în legătură cu viciul erorii a se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005) p.225-257; D.Chirică, *Eroarea, viciu de consimțământ în materie contractuală*, în „Dreptul” nr.7/2005, p.9-39.

¹²A se vedea D.Chirică, *Dolul, viciu de consimțământ în materie contractuală*, în „Curierul judiciar” nr.2/2005, p.48.

¹³A se vedea D.Chirică, *Violența ca viciu de consimțământ în contracte*, în „Curierul judiciar” nr.3/2005, p.63.

¹⁴În acest sens, în practica judiciară constatându-se că actul s-a încheiat sub imperiul unei asemenea stări, determinată de o mânie de mare intensitate, a fost anulat actul de vânzare-cumpărare a unui teren, ca fiind încheiat *ab irato* (decizia nr.1275/1998 a Curții de Apel Suceava, citată de P.Perju în "Dreptul" nr.6/1999, p.120); în același sens, Tribunalul Suprem, s.civ., dec.nr.1998/1989, în "Dreptul" nr.7/1990, p.66.

¹⁵A se vedea C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, volumul II, Editura ALL, București, 1997, p.548.

¹⁶Pentru amănunte în legătură cu oferta și acceptarea D.Chirică, op.cit., vol.1,p.138-155.

¹⁷Legea nr.33/1994 *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în M.Of. nr.139 din 2 iunie 1994.

a contracta rămasă doar în forul interior al persoanei nu poate produce efecte juridice. În principiu, exteriorizarea consimțământului se poate face în orice formă: verbal, în scris, fax, e-mail, expunerea mărfii în vitrină împreună cu prețul, chiar prin gesturi sau atitudini etc.

Promisiunea unilaterală de vânzare

7. Precizări prealabile. Practica demonstrează că în multe cazuri încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu se produce dintr-o dată, pe loc, deoarece părțile nu pot sau nu vor să încheie direct o asemenea convenție. Adesea, vânzarea-cumpărarea este precedată de unele negocieri sau înțelegeri, care sunt distincte de vânzare. Aceste înțelegeri prealabile vânzării, cunoscute și sub denumirile de antecontracte, contracte provizorii, contracte preparatorii sau promisiuni de contract, sunt: promisiunea unilaterală de vânzare (sau de cumpărare), promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare, pactul de preferință (dreptul convențional de preemțiune).

Codul civil român de la 1864 nu a reglementat aceste instituții juridice, ele fiind creația doctrinei și a practicii judiciare ¹⁸.

În schimb, noul Cod civil reglementează promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare, dar numai unele aspecte, fără a preciza noțiunea sau natura lor (art.1669, 1670). La fel, art.1279 cuprinde numai câteva dispoziții în legătură cu promisiunea de a contracta.

Ca urmare, în lipsa altor norme legale, apreciem că aceste instituții juridice au rămas în continuare, în esență, așa cum au fost ele create de doctrina română tradițională și de practica judecătorească, desigur cu completările aduse de noua legislație.

8. Noțiune. Promisiunea unilaterală de vânzare este un contract prin care o persoană, numită *promitent*, se obligă să vândă în viitor un anumit bun unei alte persoane, numită *beneficiar*, dacă aceasta din urmă își va manifesta consimțământul de a-l cumpăra ¹⁹.

Rezultă din definiția de mai sus că promisiunea unilaterală de vânzare dă naștere unor obligații doar în sarcina uneia dintre părți (promitentul), cealaltă parte (beneficiarul) păstrându-și libertatea de a decide: a cumpăra sau nu ²⁰.

¹⁸ A se vedea A.Ionașcu, M.Mureșan, M.Costin, *Contribuția practicii judecătorești la dezvoltarea principiilor dreptului civil român*, Editura Academiei R.S.R., București, 1973 (vol.1), 1978 (vol.2).

¹⁹ A se vedea și Dumitru C. Florescu, *Contracte civile*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p.18-19; L. Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Editura Hamangiu, 2012, p.104/105.

²⁰ A se vedea Trib. Suprem, col.civ., dec.nr.561/1949, în J.N. nr.5-6, 1949, p. 608.

9. Natura juridică. Promisiunea unilaterală de vânzare este un contract ²¹ (convenție) deoarece încheierea acesteia presupune acordul a două voințe: consimțământul promitentului (care se obligă să vândă) și consimțământul beneficiarului (care acceptă această promisiune, dar fără a promite că va cumpăra). Din acest punct de vedere promisiunea se deosebește de simpla *ofertă de a contracta*, care este un act juridic unilateral, presupunând o singură manifestare de voință. De asemenea, *oferta de a contracta* poate fi revocată în anumite condiții și poate deveni caducă în caz de moarte sau incapacitate a ofertantului, în timp ce *promisiunea* nu poate fi revocată unilateral și nu devine caducă prin moartea sau incapacitatea promitentului, drepturile și obligațiile părților transmițându-se moștenitorilor, potrivit dreptului comun.

Așa cum s-a arătat în literatura juridică ²², promisiunea unilaterală de vânzare este de fapt un *antecontract* ²³, prin care promitentul se obligă față de beneficiar să-i vândă în viitor un anumit bun, acesta din urmă având dreptul de a opta pentru a-l cumpăra sau nu. Întrucât numai promitentul își asumă obligații, promisiunea unilaterală de vânzare este un *antecontract unilateral*.

Însă este posibil ca, în schimbul dreptului de opțiune ce i se acordă, pentru o anumită perioadă de timp, beneficiarul să plătească sau să se oblighe să-i plătească promitentului o sumă de bani (*prețul dreptului de opțiune*). Suma de bani se numește „*indemnizație de imobilizare*” și se justifică întrucât bunul promis de către promitent este imobilizat la dispoziția beneficiarului o anumită perioadă de timp. În acest caz, promisiunea unilaterală de vânzare este un *antecontract* sinalagmatic, dar fără să se transforme într-o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, deoarece beneficiarul nu își asumă obligația de a cumpăra, ci numai aceea de a plăti indemnizația de imobilizare.

²¹ În literatura juridică română și franceză, marea majoritate a autorilor admit că promisiunea unilaterală de vânzare este un contract, opinie pe care o considerăm întemeiată. Relativ recent însă, în literatura juridică română, s-a exprimat și punctul de vedere potrivit căruia promisiunea unilaterală de vânzare este o instituție juridică complexă, *suis generis*, reprezentând un act juridic complex, alcătuit din oferta de vânzare și o convenție accesorie prin care părțile convin expres ca beneficiarul să fie creditorul unui drept de opțiune asupra încheierii sau neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare promis (A se vedea I.Lulă, *Natura juridică a promisiunii unilaterale de vânzare*, în „Dreptul” nr.6/1998, p.43 și următ.).

²² A se vedea F.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a III-a actualizată și completată*, Editura Universul Juridic, București, 2001, p.24.

²³ Într-o opinie recentă se consideră că promisiunea unilaterală de vânzare este un contract unilateral, dar nu un „*antecontract*”. Potrivit acestei opinii, promisiunea de vânzare (unilaterală sau bilaterală) și antecontractul de vânzare sunt două entități juridice diferite. Deosebirea ar consta în consimțământul părților, diferit în cele două situații. Astfel, în cadrul promisiunii de vânzare consimțământul este netranslativ de proprietate, în timp ce în cadrul antecontractului de vânzare consimțământul este translativ de proprietate, chiar dacă transferul proprietății se realizează ulterior, la data autentificării actului. Pentru amănunte a se vedea I.Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare. Studiu comparativ de doctrină și jurisprudență*, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 159 și mai ales 203-207;

10. Forma și conținutul promisiunii. Promisiunea unilaterală de vânzare este o variantă a promisiunii de a contracta ²⁴. Așa fiind, promisiunii unilaterale de vânzare i se aplică dispozițiile generale ale promisiunii de a contracta (art.1279).

Întrucât noul Cod civil nu impune nicio condiție de formă promisiunii de a contracta, pe cale de consecință trebuie admis că promisiunea unilaterală de vânzare este consensuală. Atunci când contractul promis trebuie încheiat *ad validitatem* în formă autentică sau este necesar să se respecte alte solemnități prevăzute de lege, în concepția dreptului nostru tradițional, promisiunea unilaterală de vânzare este valabil încheiată *solo consensu*, deoarece ea nu produce efectele contractului promis, ci este destinată numai să prefigureze conținutul acestuia și să-i garanteze încheierea lui ulterioară în forma reglementată de normele juridice imperative ²⁵.

De asemenea, *promisiunea unilaterală de vânzare trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea* (art.1279 alin.1). De exemplu, clauze referitoare la bunul promis a fi vândut și la preț, astfel încât, atunci când beneficiarul va cere promitentului, contractul promis să poată fi încheiat.

11. Efectele promisiunii. Promisiunea unilaterală de vânzare are ca efect de a obliga promitentul la încheierea ulterioară a contractului promis ²⁶.

Promisiunea unilaterală de vânzare nu transferă proprietatea asupra bunului la beneficiar, deoarece acesta nu a cumpărat, iar promitentul nu a vândut bunul, ci s-a obligat numai să îl vândă în viitor. Ca urmare, promisiunea unilaterală de vânzare este un contract, dar nu constituie o vânzare, fiind distinctă de ea și nu produce efectele unei vânzări ²⁷.

În momentul în care beneficiarul își exprimă consimțământul în sensul cumpărării bunului se realizează, în condițiile art.1186, o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, deoarece există acordul promitentului de a vinde și acordul beneficiarului de a cumpăra bunul, urmând ca părțile să facă (obligația de a face) tot ceea ce este necesar pentru a încheia contractul de vânzare.

²⁴ În literatura noastră de specialitate, promisiunea unilaterală de a contracta, indiferent de varianta în care se obiectivează, este definită ca fiind "*convenția prin care una dintre părți, numită promitent, se obligă față de cealaltă, numită beneficiar, să încheie în viitor, la cererea acesteia, un anumit contract, al cărui conținut esențial este determinat în prezent prin promisiunea de a contracta*" (A se vedea M.Mureșan, *Dicționar de drept civil*, de M.Costin, M.Mureșan, V.Ursa, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1988, p.408-409).

²⁵ A se vedea L.Pop *Tratat de drept civil. Obligațiile. Volumul II. Contractul*, Editura Universul Juridic, București, 2009, p.220.

²⁶ A se vedea M.Nicolae, *Prescripția extinctivă*, Editura Rosetti, București, 2004, p.450, nota 3.

²⁷ A se vedea F.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a IV-a actualizată de L.Mihai și R.Popescu*, Editura Universul Juridic, București, 2006, p.32.

11.1. Obligația promitentului. Promitentul este debitorul unei *obligatii de a face* ²⁸, adică de a încheia contractul de vânzare, dacă beneficiarul optează pentru cumpărarea bunului.

În doctrina franceză, se consideră că angajamentul promitentului „*nu are ca obiect o obligație de a face, deoarece vânzarea se va forma fără ca vreo prestație să fie așteptată din partea sa...formarea vânzării operează în doi timpi: din momentul promisiunii, ea este perfectă în privința promitentului, din momentul ridicării opțiunii, ea angajează beneficiarul*” ²⁹.

Construcția juridică a dreptului francez cu privire la promisiunea unilaterală de vânzare a fost preluată, în întregime, recent, de către un autor român ³⁰, care arată că în doctrina franceză concepția conform căreia obligația promitentului ar fi o obligație de a face a fost abandonată. Unii autori francezi susțin că obligația promitentului nu este aceea de a încheia vânzarea, ci de a menține oferta pe durata termenului de opțiune, fără posibilitatea de revocare, iar alții susțin că, în realitate, promitentul a consimțit deja la vânzare, aceasta putând lua naștere prin simpla ridicare a opțiunii, așa încât din partea lui nu se mai așteaptă să facă nimic ³¹.

Oricât de seducătoare ar fi construcția promisiunii unilaterale de vânzare în dreptul francez, ea nu corespunde cu promisiunea unilaterală de vânzare din dreptul privat român. Definiția, natura juridică, regimul juridic și efectele promisiunii unilaterale de vânzare sunt probleme juridice diferit abordate și soluționate în dreptul privat român în raport cu dreptul privat francez ³². Doctrina și jurisprudența română a rămas insensibilă la concepția dreptului francez, aplicând în continuare regimul juridic tradițional al promisiunii unilaterale de vânzare, așa cum a fost conceput în țara noastră ³³.

²⁸A se vedea F.Deak, op.cit., 2001, p.24; C.Toader, op.cit. p.24; Eugeniu Safta-Romano, op.cit.p.27; I.Popa, op.cit. p.161; D.Chirică, op.cit. (1997), p.19, ulterior autorul revine asupra opiniei sale inițiale (D.Chirică, op.cit., vol.1,2005, p.157 și 165); H.L. et J.Mazeaud, *Leçons de droit civil, t. II. Vol.1, nr.358*; P.Bloch, *L'obligation de transferer la propriété dans la vente*, R.T.D. civ. 4/1988, precum și autorii citați de I.Popa, op.cit., p.152-167.

²⁹A se vedea Ph.Malaurie, L.Aynès, P-Y Gautier, op.cit., p.68-69. Alți autori francezi susțin că în sarcina promitentului s-ar naște o obligație de a face, însă aceasta nu mai constă în obligația de a încheia vânzarea, ci de a menține oferta pe durata termenului de opțiune, fără posibilitatea de revocare. A se vedea J.Schmidt-Szalewski, J.-C.Civ.Art.1589, fasc.20, 1997, p.13, nr.25, citat după D.Chirică, op.cit, vol.1 (2005), p.165.

³⁰ A se vedea D.Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Volumul I. Vânzarea și schimbul*, Editura C.H. Beck, București, 2008, p.156.

³¹ Ibidem p.157.

³² A se vedea L.Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile. Volumul II. Contractul*, Editura Universul Juridic, București, 2009, p.219.

³³ Ibidem p.223-224.

Astfel, în literatura juridică română s-a arătat că instituția în cauză este impropriu denumită "promisiune de vânzare", căci vânzătorul nu mai are obligația de a vinde, ci mai ales de a nu vinde altcuiva, o dată ce contractul de vânzare-cumpărare se poate încheia prin singura voință a cumpărătorului, chiar dacă vânzătorul nu ar mai fi de acord. Instituția ar fi promisiune de a vinde numai în cazul în care contractul proiectat ar fi un contract solemn. O asemenea concepție, s-a spus, departe de a simplifica problema, denaturează realitatea, căci vânzătorul-promitent nu și-a dat acordul la vânzarea lucrului, ci numai la încheierea în viitor a contractului. Soluțiile adoptate în dreptul francez sub influența art. 1589 alin.1 C.civ.fr. (*la promesse de vente vaut vente*) - text nepreluat de legiuitorul român - nu are o justificare suficient de temeinică în dreptul nostru ³⁴.

Teoria dreptului francez în materia promisiunii unilaterale de vânzare are un puternic temel în dispozițiile art. 1589 alin.1 C.civ.fr., conform căruia: "*La promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement reciproque des deux parties sur la chose et sur le prix*". Prin urmare, conform acestui text, promisiunea de vânzare este o vânzare, din momentul în care există consimțământul reciproc al celor două părți asupra bunului și asupra prețului.

Numai că această dispoziție a Codului civil francez nu a fost preluată în textele Codului civil român de la 1864. Mai mult, dispoziția în discuție nu a fost preluată nici de noul Cod civil. Dimpotrivă, art. 1279 alin.2 prevede că: "*În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese*". Prin urmare, așa cum s-a arătat în literatura juridică română, *din promisiunea unilaterală de a contracta se va naște în continuare o obligație de a face, adică de a încheia contractul promis* ³⁵.

Așadar, în dreptul privat român, obligația promitentului este o *obligație de a face*.

Autori care nu împărtășesc această concepție clasică arată că, în cazul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, ambele părți se obligă ferm să încheie în viitor contractul de vânzare și „*de a face*” tot ce este necesar pentru ca vânzarea să fie perfectată ³⁶.

Atunci, în opinia noastră, obligația promitentului vânzător este o *obligație de a face*, care nu se deosebește cu nimic de obligația promitentului vânzător din cadrul promisiunii unilaterale de vânzare, care este tot o *obligație de a face*.

11.2. Dreptul de opțiune al beneficiarului. Prin promisiunea de vânzare doar promitentul se obligă față de beneficiar să-i vândă în viitor un anumit bun, *beneficiarul având dreptul de opțiune pentru a-l cumpăra sau nu*.

³⁴ A se vedea F.Deak, op.cit., 2006, p.33.

³⁵ A se vedea L.Pop, op.cit., Tratat, 2009, p.224.

³⁶ A se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.177 și 186.

Natura juridică a dreptului de opțiune al beneficiarului este altă problemă juridică controversată.

Unii autori consideră că dreptul de opțiune al beneficiarului este un *drept personal de creanță*³⁷. Alții că este fie „*un drept de natură specială*”³⁸, fie un *drept potestativ*³⁹, care îi permite pur și simplu beneficiarului să opteze unilateral între a cumpăra sau nu bunul.

Împărtășim opinia potrivit căreia dreptul de opțiune al beneficiarului este un *drept potestativ*⁴⁰, deoarece acesta constă în simpla posibilitate a beneficiarului de a opta între a cumpăra sau nu bunul. Abia după ce beneficiarul a optat pentru cumpărarea bunului, are un drept de creanță împotriva promitentului, respectiv are dreptul de a-i cere să-și îndeplinească obligația asumată.

Pentru exercitarea dreptului de opțiune părțile stabilesc, de regulă, un anumit interval de timp (termen), în care beneficiarul să poată reflecta și decide în cunoștință de cauză. În acest interval de timp, promitentul nu-și poate retrage unilateral promisiunea, iar beneficiarul trebuie să opteze.

Dacă părțile nu au stipulat un termen, beneficiarul trebuie să-și exercite dreptul de opțiune în cadrul termenului general de prescripție de trei ani, care începe să curgă de la data încheierii promisiunii. Aceasta deoarece dreptul de opțiune este un drept patrimonial și ca orice drept patrimonial se prescrie în termenul general de prescripție.

Dacă beneficiarul nu optează pentru cumpărare în termenul convenit sau în cadrul termenului general de prescripție (întrucât situația nu poate rămâne incertă la infinit), atunci obligația promitentului vânzător se stinge.

11.3. Drepturile beneficiarului în cazul în care promitentul își încalcă obligația asumată.

Dacă optează pentru cumpărarea bunului, dar promitentul refuză să încheie contractul de vânzare, beneficiarul are dreptul:

- *să solicite instanței de judecată obligarea promitentului la daune-interese*, întrucât promitentul și-a încălcat obligația asumată față de beneficiar (art. 1279 alin.2).

³⁷ A se vedea F.Deak, op.cit., 2001, p.24, Eugeniu Safta-Romano, op.cit., p.27.

³⁸ A se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.166.

³⁹ A se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.166.

⁴⁰ A se vedea Ph.Malaurie, L.Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.69.

Dacă promitentul a înstrăinat bunul unei terțe persoane, actul de înstrăinare poate fi desființat dacă terțul a fost de rea-credință, în sensul că a avut cunoștință de promisiune. În această situație, bunul se întoarce în patrimoniul promitentului, care poate fi obligat să încheie contractul promis.

- *să solicite instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract.* În acest sens, conform art. 1669 alin.1 și 3, dacă una dintre părțile care au încheiat promisiunea refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat (art.1669 alin.2).

Promisiunea unilaterală de cumpărare

12. Precizări. Promisiunea unilaterală de cumpărare asumată de promitentul cumpărător, mult mai rar întâlnită în practică, este guvernată de aceleași reguli ca și promisiunea unilaterală de vânzare.

În conformitate cu art. 1669 alin.4 din noul Cod civil, "*în cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă*".

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare

13. Noțiune. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este o convenție (*antecontract*)⁴¹ prin care ambele părți, numite **promitent-vânzător** și

⁴¹ În literatura juridică recentă s-a avansat opinia potrivit căreia promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare și antecontractul de vânzare-cumpărare sunt două instituții juridice diferite. Se susține că deosebirea se bazează, în primul rând, pe consimțământul părților,

promitent-cumpărător, se obligă ferm și reciproc să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare, ale cărui elemente esențiale (lucrul și prețul) sunt stabilite în prezent. Ea constituie un contract preparator pentru încheierea contractului definitiv de vânzare-cumpărare între aceleași părți ⁴². În practica vieții juridice, acest contract se întâlnește foarte frecvent în materia vânzării de bunuri imobile.

Dacă părțile sunt de acord una să vândă, iar cealaltă să cumpere, convenind asupra lucrului ce va fi vândut și asupra prețului, se pune întrebarea de ce ele nu încheie direct contractul de vânzare-cumpărare ?.

Practica demonstrează că există situații în care părțile nu pot sau nu vor să încheie direct, pe loc, un contract de vânzare-cumpărare, pe care însă urmăresc să-l încheie, între ele, într-un viitor mai mult sau mai puțin apropiat.

De exemplu, un proprietar dorește să-și vândă imobilul său, iar un cumpărător dorește să-l cumpere, dar încheierea de îndată a contractului de vânzare-cumpărare nu este posibilă deoarece vânzătorul nu dispune de toate actele necesare perfectării vânzării (extras de carte funciară sau titlu de proprietate care să-i ateste dreptul de proprietate, certificat fiscal, imobilul este închiriat sau grevat de o ipotecă etc.). Alteori, cumpărătorul nu dispune de întreaga sumă necesară achitării prețului convenit⁴³. În asemenea situații, este firesc ca promitentul-vânzător și promitentul-cumpărător să caute să se asigure că își vor respecta cuvântul dat, sens în care încheie pe loc o promisiune de

diferit în cele două situații. Astfel, în cazul promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare consimțământul este netranslativ de proprietate, în timp ce în cazul antecontractului de vânzare-cumpărare consimțământul este translativ de proprietate, chiar dacă transferul proprietății se realizează ulterior, la data autentificării actului. De asemenea, antecontractul de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligație de *a da* în faza încheierii contractului și o obligație *de a face* în faza executării acestuia, pe când promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare are ca obiect o obligație de *a face* (a se vedea I.Popa, op.cit., p.203 – 208).

Așa cum s-a arătat pe bună dreptate în literatura juridică, nu există un temei legal pentru a distinge între antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare (a se vedea B.Dumitrache, *Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare, nota II*, în „Dreptul” nr.2/2002, p.52- 66). Marea majoritate a autorilor consideră că cei doi termeni sunt sinonimi, opinie căreia ne raliem și noi (a se vedea F.Deak, op.cit., p.25; C.Toader, op.cit. p.26; D Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.155). Nici practica judecătorească, până în prezent, nu face o asemenea distincție între antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare (a se vedea Curtea Supremă de Justiție, s.civ. dec.nr. 765/1993 și nr.1237/1993, în „Dreptul”nr.7/1994, p.75 și 77).

⁴² A se vedea L. Pop, op.cit., Tratat, 2009, p.225.

⁴³ A se vedea M.Mureșan, op.cit.p. 130.

vânzare-cumpărare, obligându-se reciproc să-și procure actele sau sumele de bani care le lipsesc și să încheie, în viitor, contractul promis. Această promisiune obligă pe fiecare dintre părți să-și respecte obligațiile asumate și să încheie, în viitor, de obicei într-un anumit termen convenit de ele, contractul promis.

Prin urmare, în esență, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este o **promisiune de contract**⁴⁴, adică un contract prin care părțile se angajează să încheie în viitor, între ele, contractul de vânzare-cumpărare promis. Suntem în prezența unor obligații contractuale *de a face*, adică de a încheia în viitor contractul definitiv de vânzare-cumpărare. Obligațiile părților sunt *reciproce și interdependente*, cu toate consecințele specifice pe care le antrenează⁴⁵.

Deși părțile s-au înțeles asupra lucrului și prețului, totuși promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare nu echivalează, în dreptul nostru, cu o vânzare perfectă, fiind un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare. Astfel, promitentul-vânzător prin încheierea promisiunii nu a vândut, iar cumpărătorul nu a cumpărat, ci ambii s-au obligat numai să încheie contractul, motiv pentru care vânzarea-cumpărarea *nu poate fi considerată încheiată*⁴⁶. Legiuitorul nostru nu a preluat art. 1589 alin.1 din C.civ. fr., conform căruia promisiunea de vânzare valorează vânzare, dacă există consimțământul reciproc al celor două părți asupra lucrului și asupra prețului.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare și-a găsit o largă aplicare practică în perioada regimului comunist, datorită restricțiilor și formalităților impuse înstrăinării imobilelor⁴⁷.

⁴⁴ A se vedea M.Costin, M.Mureșan și V.Ursa, *Dicționar de drept civil*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1980, p.408-409; I.Albu, *Drept civil. Contractul și răspunderea contractuală*, Editura Dacia Cluj-Napoca, 1994, p.9-12; L.Pop, *Teoria Generală a obligațiilor*, Editura Lumina Lex, București, 1998, p.52-53.

⁴⁵ A se vedea L.Pop, op.cit., Tratat, 2009, p.226.

⁴⁶ A se vedea F.Deak, op.cit., 2006, p.35.

⁴⁷ În acest sens, a se vedea Legea nr.203/1947, Decretul nr.151/1950, Decretul nr.221/1950, Decretul nr.144/1958, Legea nr.19/1968, Legile nr.58 și 59/1974. Referitor la cuprinsul acestor acte normative și la evoluția regimului juridic al înstrăinării imobilelor în perioada regimului comunist a se vedea: L.Pop, *Regimul juridic al terenurilor destinate localităților*, Editura Dacia Cluj-Napoca, 1980; C.Bîrsan, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1983; A.Ionașcu, M.Mureșan și alții, *Contribuția practicii judecătorești la dezvoltarea principiilor dreptului civil, vol.1*, Editura Academiei, București, 1973, p.101 și urmât.; I.C.Vurdea (I), C.Bîrsan, V.Stoica (II), *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în „Dreptul” nr.6/1990, p.38-52; D.Chirică, *Consecințele*

14. Delimitări. Considerăm utilă delimitarea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare de alte instituții juridice asemănătoare.

a) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de însuși contractul de vânzare-cumpărare prin conținutul și efectele sale.

Astfel, promisiunea dă naștere în sarcina părților *obligației de a face* (de a încheia în viitor contractul promis), în timp ce contractul de vânzare-cumpărare dă naștere *obligației de a da* (de a transmite dreptul)

Promisiunea de vânzare-cumpărare nu este translativă de proprietate, adică promitentul-vânzător rămâne proprietarul bunului promis a fi vândut până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. În schimb, contractul de vânzare-cumpărare este translativ de proprietate, adică bunul vândut trece în patrimoniul cumpărătorului.

De asemenea, ele se deosebesc și din punctul de vedere al condițiilor de fond și de formă ce trebuie îndeplinite în momentul încheierii lor:

Astfel, la încheierea promisiunii nu este necesar ca promitentul-vânzător să fie proprietarul bunului sau titularul dreptului înstrăinat, deoarece promisiunea nu este translativă de drepturi, în timp ce vânzătorul trebuie să aibă calitatea de proprietar al bunului sau de titular al dreptului înstrăinat. Obiectul promisiunii constă în încheierea în viitor a contractului promis, în timp ce obiectul vânzării constă în transmiterea dreptului de proprietate sau a altui drept, real ori de creanță; de asemenea, promisiunea de vânzare-cumpărare este consensuală, în timp ce unele vânzări sunt solemne.

b) Prin caracterul sinalagmatic, promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de promisiunea unilaterală de vânzare, respectiv de cumpărare, prin care numai una dintre părți își asumă obligații, în timp ce cealaltă parte își păstrează libertatea de a contracta sau nu.

c) Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește și de *oferta de a contracta* întrucât oferta este o manifestare unilaterală de voință (act juridic

modificărilor legislative post-revoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară, în „Dreptul” nr.6/1991, p.22-32; M.Mureșan, *Consecințe ale abrogării Legii nr.58/1974 asupra antecontractelor de înstrăinare imobiliară*, în „Dreptul” nr.7-8/1991, p.91-100; Stelu Șerban, *Efectele antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor după abrogarea Legilor nr.58-59/1974 și a Decretului nr.144/1958*, în „Dreptul” nr.12/1991, p.35-38; V.Stoica, Fl.Baias, *Executarea silită a antecontractelor de vânzare-cumpărare în condițiile abrogării art.12 din Decretul nr.144/1958*, în „Dreptul” nr.3/1992, p.14-27; V.Pătulea, *Aplicarea în timp a legii civile în legătură cu înstrăinarea imobilelor*, în „Dreptul” nr.11/1992, p.29-39; E.Chelaru, *Unele aspecte în legătură cu circulația juridică a terenurilor proprietate privată*, în „Dreptul” nr.9/1993, p.22-26; Eugeniu Safta Romano, *Regimul juridic al antecontractelor privind înstrăinarea imobiliară subsecvent abrogării Decretului nr.144/1958*, în „Dreptul” nr.9/1993, p.27-33; D.Andrei, Marieta Ronea (I) Bogdan Dumitrache (II), *Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silită*, în „Dreptul” nr.3/1995, p.25-36 etc.

unilateral), în timp ce promisiunea este un contract, o convenție (act juridic bilateral). Oferta poate fi revocată în anumite condiții sau poate deveni caducă dacă ofertantul decedează, în timp ce promisiunea, fiind o convenție, nu poate fi revocată unilateral și nu devine caducă prin moartea sau incapacitatea promitentului, drepturile și obligațiile părților transmitându-se moștenitorilor, potrivit dreptului comun; de asemenea, dacă oferta de a contracta este valabilă, pentru încheierea contractului este suficientă manifestarea voinței acceptantului, în timp ce în cazul existenței unei promisiuni, pentru încheierea contractului promis, ambii promitenți trebuie să-și dea consimțământul⁴⁸.

d)Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de *proiectul neobligatoriu* prin care părțile doar au început discuțiile și negocierile în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare, păstrându-și libertatea de a încheia sau nu vânzarea⁴⁹.

e)Promisiunea de vânzare-cumpărare se deosebește de *acordul de principiu* prin care părțile convin să negocieze cu bună-credință, în viitor, încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, ale cărui elemente nu sunt încă stabilite. Deși acordul de principiu este și el un contract (înțelegere), dă naștere doar unor obligații de a negocia cu bună-credință un contract, care se poate încheia sau nu⁵⁰. Conform art. 1279 alin.4 "*convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta*".

15. Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare se încheie în condițiile dreptului comun, aplicându-se regulile generale în materie de contracte (art.1182 și următ. din noul Cod. civil).

Promisiunea nu are valoarea unui act de vânzare-cumpărare, dar pentru a putea duce la încheierea contractului promis, trebuie să îndeplinească și ea condițiile de valabilitate necesare oricărei convenții.

Astfel, se cere existența unui *consimțământ* valabil exprimat, neviciat de eroare, dol sau violență.

⁴⁸ A se vedea M.Mureșan, op.cit. p.133

⁴⁹ A se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.186-187.

⁵⁰ Ibidem p.187.

În ce privește *capacitatea*, se admite că în momentul încheierii promisiunii părțile trebuie să aibă capacitatea de a vinde și de a cumpăra, căci altfel acordul asupra lucrului vândut și prețului nu ar fi valabil ⁵¹.

Obiectul promisiunii de vânzare-cumpărare îl constituie însăși încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Întrucât promisiunea este o convenție, obiectul acesteia trebuie să fie determinat și licit, aplicându-se și dispozițiile art. 1279 alin.1 din noul Cod civil conform cărora promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

Așa cum s-a arătat în literatura juridică, se poate promite și vânzarea lucrului altuia, deoarece promisiunea nu este translativă de proprietate, situație în care promitentul-vânzător își asumă implicit obligația de a dobândi acel lucru în proprietate, spre a-l putea transmite promitentului-cumpărător la data stabilită pentru încheierea contractului promis ⁵².

În momentul încheierii promisiunii nu este necesar să fie îndeplinite condițiile de fond ale vânzării propriu-zise. Astfel, promisiunea poate fi încheiată valabil chiar dacă legea prevede unele interdicții de vânzare.

Referitor la momentul încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare, *cauza trebuie să fie licită și morală* (art. 1179 alin.1 din noul Cod civil).

În ce privește *forma* promisiunii de vânzare-cumpărare, noul Cod civil nu prevede nimic în această privință. De aceea, considerăm că se aplică dreptul comun în materie de contracte, respectiv art.1240 și următ. din noul Cod civil. Prin urmare, potrivit opiniei dominante în literatura noastră juridică, precum și jurisprudenței, promisiunea de vânzare-cumpărare este și rămâne consensuală, chiar dacă pentru contractul promis legea cere forma autentică ⁵³. De exemplu, chiar dacă vânzarea unui teren nu se poate face valabil decât în formă autentică, promisiunea de vânzare-cumpărare a terenului este consensuală. Aceasta deoarece promisiunea de vânzare-cumpărare nu este translativă de proprietate, fiind un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare. Marea

⁵¹ A se vedea D.Chirică, op.cit. vol.1 (2005), p.190.

⁵² A se vedea M.Mureșan, op.cit. p.136.

⁵³ A se vedea L.Pop. op.cit., Tratat, 2009, p.227. Într-o altă opinie se consideră că deși promisiunea de vânzare-cumpărare este un contract distinct de însuși contractul de vânzare-cumpărare, acesteia nu i se pot aplica regulile consensualismului întrucât consimțământul la promisiune, vizând elementele esențiale ale vânzării (lucrul vândut și prețul), asupra cărora părțile nu mai pot reveni unilateral, nu poate fi asumat decât în condițiile speciale de protecție pe care legea le impune *ad validitatem* anumitor vânzări. A admite valabilitatea promisiunii consensuale, s-a spus, ar însemna să se ajungă la obținerea efectelor contractului solemn pe baza unui simplu act consensual. În acest sens, a se vedea D.Chirică, op.cit. vol.1 (2005), p.194; D.Chirică, *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare*, în SUUB nr.2/2001, p.24 și următ.; J.Goicovici, *Formalism substanțial și libertate contractuală în dreptul privat contemporan*, în SUBB nr.2-4/2002, p.111 și următ. Până în prezent această opinie nu a fost acceptată în practica judiciară.

majoritate a autorilor, inclusiv instanța supremă, la care ne alăturăm și noi, au împărtășit această opinie, valabilă și în prezent ⁵⁴.

Cerința întocmirii unui înscris sub semnătură privată sau chiar autentic se impune doar *ad probationem*, iar nu *ad validitatem*.

16. Conținutul promisiunii de vânzare-cumpărare.

Prin conținutul promisiunii de vânzare-cumpărare se înțelege *clauzele acesteia*, care pot fi clasificate în trei categorii: clauze esențiale și indispensabile; clauze accesorii; clauze anticipatorii ⁵⁵.

A. Clauze esențiale și indispensabile

Sunt socotite esențiale clauzele în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea. În acest sens, art. 1279 alin.1 din noul Cod civil prevede că promisiunea trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

1.Una dintre clauzele esențiale și indispensabile ale promisiunii de vânzare-cumpărare este *obligația reciprocă a părților contractante de a încheia, în viitor, contractul de vânzare-cumpărare*. Această obligație trebuie să fie neechivocă și stipulată expres. Dar, chiar dacă părțile n-ar fi stipulat-o expres, trebuie să se considere că o atare obligație subzistă în toate promisiunile de vânzare-cumpărare, perfectarea vânzării propriu-zise fiind de neconceput în lipsa ei.

2.O altă clauză esențială și indispensabilă a promisiunii de vânzare-cumpărare este *determinarea elementelor esențiale ale viitorului contract de vânzare-cumpărare* (lucrul care se va vinde și prețul). Prin urmare, această clauză trebuie stipulată expres în promisiune, ea neputând fi subînțeleasă.

3.Tot esențială și indispensabilă este *asumarea obligației reciproce de a face tot ceea ce este necesar pentru a se putea încheia valabil contractul promis*.

Această obligație are un conținut larg și subzistă în orice promisiune de vânzare-cumpărare, chiar dacă n-ar fi stipulată expres.

⁵⁴ A se vedea M.Mureșan, op.cit. p.138; I.Lulă, D.Hantea, *Discuții cu privire la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a terenurilor*, în „Dreptul” nr.9/2003, p.72; în ce privește jurisprudența, a se vedea Plenul Trib.Suprem, decizia de îndrumare nr.7/1967, în C.D. pe anul 1967, p.26-27; Ioan G.Mihuță, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1969-1975*, Editura Științifică și Enciclopedică București 1976, p.133.

⁵⁵ A se vedea, pentru detalii, M.Mureșan, *Clauzele esențiale și indispensabile ale antecontractului și clauzele sale accesorii*, în volumul „**Dinamica relațiilor sociale reglementate de lege oglindită în teoria și practica dreptului**”, vol.1, Centrul de Științe Sociale al Filialei din Cluj-Napoca a Academiei, 1988, p.89-122; *idem*, *Clauzele anticipatorii ale antecontractului*, în „**Dinamica relațiilor sociale.....**”, vol.II, 1989-1990, p.5-48; M.Mureșan, op.cit. p.139-145.

De exemplu, în funcție de cazul concret, ea se poate referi la:

- obligația promitentului-vânzător de a se prezenta la notarul public și de a consimți la autentificarea vânzării, dacă legea pretinde *ad validitatem* încheierea contractului promis în formă autentică sau dacă părțile au stipulat prin promisiune forma autentică; de a prezenta notarului actele necesare perfectării vânzării (extras de carte funciară, titlul de proprietate, certificat fiscal, dovada că sunt îndeplinite condițiile speciale cerute de lege pentru înstrăinarea unor bunuri, cum sunt cele din patrimoniul cultural național etc.); de a ieși din indiviziune, atunci când promitentul-vânzător este doar coproprietar al bunului ce se va vinde; de a obține consimțământul expres al soțului, dacă bunul promis a fi vândut este un bun comun al soților⁵⁶.

- obligația promitentului-cumpărător de a se prezenta la notarul public și de a consimți la autentificarea vânzării, obligație identică cu cea a promitentului-vânzător; de a prezenta actele necesare etc.

B. Clauze accesorii

Aceste clauze pot fi stipulate sau nu de către părțile contractante, fără ca lipsa lor să afecteze validitatea promisiunii de vânzare-cumpărare.

1. Clauza penală este aceea prin care părțile stipulează că debitorul se obligă la o anumită prestație în cazul neexecutării obligației principale (art.1538). Ea poate fi prevăzută și pentru neexecutarea obligației la timp, adică în caz de întârziere (art.1539).

2. Clauza de arvună stipulată de art.1544 și 1545 din noul Cod civil⁵⁷.

Arvuna constă într-o sumă de bani sau alte bunuri fungibile pe care o parte o dă celeilalte părți la momentul încheierii contractului (promisiunii).

Arvuna poate îndeplini două funcții:

- *funcția confirmatorie*, situație în care se mai numește și **arvună confirmatorie**. Dacă partea care a dat arvuna nu execută obligația fără justificare, cealaltă parte este în drept să declare rezoluțiunea contractului, reținând arvuna. Dacă neexecutarea provine de la partea care a primit arvuna, cealaltă parte poate declara rezoluțiunea contractului și poate cere dublul acesteia (art.1544 alin.2 din noul Cod civil). Creditorul obligației neexecutate poate însă opta pentru executarea sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit dreptului comun (art. 1544 alin.3 din noul Cod civil);

- *funcția de clauză de dezicere*, situație în care se mai numește și **arvună penalizatoare**. Dacă în contract a fost *stipulat expres* dreptul uneia dintre părți sau dreptul ambelor părți de a se dezice de contract, cel care denunță contractul

⁵⁶ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Drept civil. Contracțele speciale. Curs universitar 1999), p.140-141; (I) D.Andrei, M.Ronea-Avram (II).B.Dumitrache *Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silită*, în „Dreptul” nr.3/1995, p.25-36.

⁵⁷ Pentru amănunte, a se vedea Jozsef Kocsis, *Unele considerații referitoare la arvună și la convenția accesorie de arvună*, în „Dreptul” nr.12/1998, p.49-66.

pierde arvuna dată sau, după caz, trebuie să restituie dublul celei primite (art. 1545 din noul Cod civil).

Arvuna se restituie când contractul încetează din cauze ce nu atrag răspunderea vreuneia dintre părți (art. 1546 din noul Cod civil).

Pentru ca arvuna să îndeplinească această funcție, de *clauză de dezicere*, ea trebuie stipulată expres în convenție, deoarece reprezintă o derogare de la principiul irevocabilității unilaterale a contractelor sinalagmatice.

3. Clauza de dezicere (care poate fi stipulată independent de arvună), prin care părțile își rezervă dreptul de a se răzgândi și a desființa unilateral convenția, de regulă într-un anumit termen ori în anumite condiții ⁵⁸. În temeiul *clauzei de dezicere*, beneficiarul acesteia are la dispoziție un timp de reflecție pentru analizarea consecințelor contractului încheiat, în final având dreptul de a-și retrage unilateral consimțământul dat, desființând astfel contractul ⁵⁹.

Este important de precizat că noțiunile „*clauză de dezicere*” și „*clauză de arvună cu funcție de dezicere*” nu se confundă. Așa cum s-a arătat în literatura juridică, *arvuna* este plătită întotdeauna încă de la încheierea contractului care o conține (indiferent dacă joacă rol confirmator sau de dezicere), în timp ce *dezicerea* (prețul denunțării unilaterale a contractului) nu este datorată decât dacă și în momentul când beneficiarul clauzei se prevalează de aceasta ⁶⁰.

Clauza de dezicere fiind derogatorie de la principiul irevocabilității unilaterale a contractelor sinalagmatice, trebuie stipulată expres în convenție.

Enumerarea clauzelor accesorii nu este limitativă, pentru că în funcție de interesul lor părțile contractante pot stipula și alte clauze accesorii.

C. Clauze anticipatorii

În considerarea promisiunii de vânzare-cumpărare încheiate, părțile pot să stipuleze și să execute în fapt, cu anticipație, unele prestații specifice contractului promis.

1. Clauza privind predarea anticipată (înaintea perfectării vânzării) a imobilului în folosința promitentului-cumpărător, dacă promisiunea se referă la un imobil. O asemenea clauză nu are efect translativ de proprietate, imobilul rămânând în proprietatea promitentului-vânzător până la încheierea contractului promis. Folosința imobilului este conferită promitentului-cumpărător cu titlu de detenție precară.

⁵⁸ A se vedea M. Mureșan, op.cit. (Drept civil. Contractele speciale. Curs universitar 1999), p. 142; a se vedea și Î.C.C.J. secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6242 din 11 noiembrie 2004, în „Dreptul” nr. 7/2005, p. 244.

⁵⁹ A se vedea D. Chirică, *Denunțarea unilaterală a promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare în temeiul unei clauze de dezicere sau a unei clauze rezolutorii*, în „Dreptul” nr. 3/2001, p. 27-39.

⁶⁰ Idem p. 29.

Încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare și predarea cu anticipație a imobilului promis a fi vândut în folosința promitentului-cumpărător produce următoarele consecințe juridice:

- conferă promitentului-cumpărător *un titlu locativ valabil*, care n-ar putea fi evacuat din imobil pe motiv de lipsă de titlu ⁶¹;
- dobândind doar detenția precară, promitentul-cumpărător nu poate invoca uzucapiunea pentru dobândirea proprietății asupra imobilului;
- promitentul-cumpărător are dreptul de a culege fructele bunului, ca și cum ar fi posesor de bună-credință, însă nu în temeiul calității de posesor, ci în baza convenției încheiate, întrucât și promitentul-vânzător culege fructele (dobânzile) sumei primite drept preț al înstrăinării ⁶².

2. Clauza cedării dreptului de a construi în favoarea promitentului cumpărător pe imobilul promis a fi vândut. În această ipoteză, dacă promitentul-cumpărător construiește înainte de perfectarea vânzării, el devine titularul unui drept de superficie.

Promitentul-cumpărător va fi considerat un constructor de *rea-credință* dacă construiește pe imobilul primit în folosință, înainte de perfectarea vânzării, fără acordul promitentului-vânzător ⁶³.

3. Clauza privind plata anticipată a prețului vânzării (în totalitate sau în parte) de către promitentul-cumpărător. Această clauză este stipulată, de regulă, atunci când promitentului-cumpărător i se transmite anticipat folosința bunului, astfel încât ambele părți să profite de prestațiile executate anticipat.

17. Transmisiunea și cesiunea drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea de vânzare-cumpărare.

Se admite unanim că în caz de deces al promitentului-vânzător sau al promitentului-cumpărător, drepturile și obligațiile născute din promisiune, având un conținut patrimonial, trec la moștenitori. Numai în mod excepțional, dacă părțile contractante ar stipula expres desființarea promisiunii în caz de deces sau caracterul *intuitu personae*, atunci transmisiunea nu poate avea loc.

De asemenea, se admite că drepturile și obligațiile născute din promisiunea de vânzare-cumpărare pot fi cesionate prin acte juridice între vii (*cesiune de contract*), în afară de cazul în care există stipulație contrară sau părțile au încheiat promisiunea *intuitu personae* ⁶⁴.

18. Executarea promisiunii de vânzare-cumpărare.

A executa promisiunea de vânzare-cumpărare înseamnă îndeplinirea exactă a obligațiilor asumate de către părțile contractante, adică încheierea contractului de vânzare-cumpărare promis (perfectarea vânzării promise).

⁶¹ A se vedea M. Mureșan, op.cit. (*Curs univ.*1999), p.143.

⁶² Idem p.143.

⁶³ A se vedea, pentru detalii, D. Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.198.

⁶⁴ Idem p.201; L. Pop, op.cit., *Tratat*, 2009, p.228.

Îndeplinirea obligațiilor născute din promisiune se poate face pe cale amiabilă (de bună voie) sau pe cale silită (constrângere).

A. Executarea voluntară (de bună voie) are loc atunci când părțile promisiunii încheie contractul de vânzare-cumpărare din proprie inițiativă, obținând, în funcție de cazul concret, îndeplinirea tuturor condițiilor cerute de lege (autorizația administrativă prealabilă, dovada că sunt îndeplinite condițiile speciale cerute de lege pentru vânzarea anumitor bunuri, prezentarea la notarul public pentru autentificarea vânzării, atunci când forma autentică este cerută de lege sau de voința părților contractante).

B. Executarea silită a promisiunii de vânzare-cumpărare se poate obține atunci când una dintre părțile contractante refuză nejustificat să încheie contractul promis. În acest caz, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate condițiile de validitate sunt îndeplinite (art. 1669 alin.1). Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat (art.1669 alin.2).

Condițiile cerute pentru ca o asemenea acțiune să poată fi admisă sunt: promisiunea de vânzare-cumpărare să fie valabil încheiată; promisiunea să fie dovedită, în condițiile dreptului comun ⁶⁵; părțile să nu fi stipulat în convenție o clauză de dezicere; reclamantul să-și fi îndeplinit obligațiile asumate prin promisiune; una dintre părți să refuze încheierea contractului de vânzare-cumpărare, iar refuzul să fie nejustificat; la data pronunțării hotărârii judecătorești să fie îndeplinite toate condițiile cerute de lege pentru perfectarea vânzării, promitentul-vânzător să fie proprietarul lucrului promis a fi vândut, iar promitentul-cumpărător să nu fie lovit de vreo incapacitate specială de a-l dobândi ⁶⁶; acțiunea să nu fie prescrisă, întrucât drepturile și obligațiile născute din promisiunea de vânzare-cumpărare având un conținut patrimonial este supusă prescripției.

Efectele hotărârii pronunțate sunt, în principiu, identice cu efectele pe care le-ar fi produs contractul de vânzare-cumpărare, dacă acesta ar fi fost încheiat valabil și anume: transformarea *obligației de a face* (asumată prin promisiune) într-o *obligație de a da* (de a transfera dreptul de proprietate asupra bunului promis).

În cazurile în care promitentul-vânzător, între timp, a vândut lucrul promis unei terțe persoane, încălcându-și obligația asumată față de promitentul-cumpărător, de cele mai multe ori vânzarea nu se mai poate perfecta. Totuși, trebuie făcută distincție după cum terțul cumpărător a fost de bună-credință sau de rea-credință.

Dacă terțul cumpărător a fost de bună-credință (neavând cunoștință despre încheierea promisiunii), vânzarea este, în principiu, valabilă și dreptul

⁶⁵ În acest sens, a se vedea P.Perju, *Sinteză teoretică a jurisprudenței instanțelor din circumscripția Curții de Apel Suceava în domeniile dreptului civil și dreptului procesual civil* (semestrul II/1997), în „Dreptul” nr.7/1998, p.67.

⁶⁶ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.146-147; C.Toader, op.cit., p.26-27.

său se menține. În această situație, promitentul-cumpărător nu poate obține decât *rezoluțiunea și daune-interese* pentru prejudiciul suferit ⁶⁷. De aceea, în materie de imobile este utilă notarea promisiunii de vânzare-cumpărare în cartea funciară, în temeiul art. 40 din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, care devine astfel opozabilă terților, în sensul că aceștia vor trebui să o respecte, în caz contrar fiind considerați de rea-credință și tratați ca atare ⁶⁸.

Dacă terțul cumpărător a fost de rea-credință, vânzarea poate fi desființată pentru fraudă, pe calea exercitării de către promitentul-cumpărător a acțiunii pauliene, ori pe calea acțiunii în constatarea nulității absolute pentru cauză ilicită. În aceste situații, în caz de admitere a acțiunii promitentului-cumpărător, bunul revine în patrimoniul promitentului-vânzător, fiind posibilă încheierea contractului promis, de bună voie sau pe cale silită.

19. Imposibilitatea obiectivă de executare a promisiunii de vânzare-cumpărare.

Poate interveni în situații cum ar fi, spre exemplu;

- pieirea în întregime a bunului care face obiectul contractului promis, indiferent dacă pieirea este sau nu imputabilă părților contractante. În această situație, întrucât bunul nu mai există, nu se mai poate încheia contractul de vânzare-cumpărare. Dacă pieirea bunului este imputabilă uneia dintre părți, cealaltă parte poate cere obligarea celui vinovat la plata de daune-interese;

- scoaterea bunului promis din circuitul civil sau exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

- refuzul organului administrativ competent de a elibera autorizația administrativă prealabilă, independent de vreo culpă a părților;

- moartea uneia dintre părțile contractante atunci când promisiunea este încheiată *intuitu personae*.

Pactul de opțiune privind contractul de vânzare

20. Noțiune. În conformitate cu dispozițiile art. 1668 alin.1 din noul Cod civil: *"În cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare asupra unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului"*.

⁶⁷ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001). p.26.

⁶⁸ A se vedea M.Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Editura Press Mihaela, București 2000, p.366-367.

De asemenea, atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare, dreptul de opțiune se notează în cartea funciară (art.1668 alin.2).

Dreptul de opțiune se radiază din oficiu dacă până la expirarea termenului de opțiune nu s-a înscris o declarație de exercitare a opțiunii, însoțită de dovada comunicării sale către cealaltă parte (art.1668 alin.3).

Pactul de opțiune în general este o instituție nouă în dreptul privat român, reglementat pentru prima dată de Noul Cod civil la art.1278.

Astfel, potrivit art. 1278 alin.1: *"Atunci când părțile convin ca una dintre ele să rămână legată de propria declarație de voință, iar cealaltă să o poată accepta sau refuza, acea declarație se consideră o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute la art.1191"*.

Din dispozițiile legale de mai sus rezultă că pactul de opțiune prezintă asemănări cu *oferta de a contracta*. Astfel, ca și oferta de a contracta ⁶⁹, pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele necesare pentru formarea contractului pe care părțile urmăresc să îl încheie. De asemenea, ca și în cazul ofertei de a contracta, contractul se încheie prin acceptarea declarației de voință a celeilalte părți, declarație care se consideră *"...o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute la art.1191"* ⁷⁰.

Deși art. 1278 alin.1 prevede că *".....acea declarație se consideră o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute la art.1191"*, totuși pactul de opțiune nu se confundă cu oferta de a contracta.

Astfel, oferta de a contracta este o manifestare unilaterală de voință, adică un act juridic unilateral, în timp ce pactul ⁷¹ de opțiune este un *contract* ⁷², act juridic bilateral, căci se realizează un acord de voință. În acest sens, din dispozițiile art. 1278 alin.1 rezultă că *"părțile convin"*, ceea ce înseamnă că ele ajung la o înțelegere, învoială, adică la un acord de voință (contract). Părțile *convin* ca una să rămână legată (obligată) de propria declarație de voință (ofertă irevocabilă), iar cealaltă să o poată *accepta* sau *refuza*. Deci, pactul de opțiune presupune consimțământul ambelor părți.

⁶⁹ Potrivit art. 1188 alin.1 din noul Cod civil: *"O propunere constituie ofertă de a contracta dacă aceasta conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar"*.

⁷⁰ Conform art.1191 din noul Cod civil: *"(1) Oferta este irevocabilă de îndată ce autorul ei se obligă să o mențină un anumit termen. Oferta este, de asemenea, irevocabilă atunci când poate fi considerată astfel în temeiul acordului părților, al practicilor statornicite între acestea, al negocierilor, al conținutului ofertei ori al uzanțelor."*

(2) Declarația de revocare a unei oferte irevocabile nu produce niciun efect ".

⁷¹ Din punct de vedere etimologic, cuvântul "pact" provine din limba latină, din cuvântul "pactum", care înseamnă înțelegere (scrisă) între două părți, învoială, convenție (a se vedea Dicționarul explicativ al limbii române, ediția a II-a, Editura Univers Enciclopedic, București, 1996, p.738).

⁷² A se vedea F.Moțiu, *Contractele civile - în noul Cod civil*, Editura Wolters Kluwer, București, 2010, p.26; L.Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*. Editura Hamangiu, București, 2012, p.106.

Având în vedere cele de mai sus, se admite unanim că pactul de opțiune este *un contract*, iar nu o simplă ofertă de a contracta.

Pactul de opțiune este *un contract unilateral* deoarece numai una dintre părțile contractante își asumă obligații, respectiv aceea care consimte să rămână legată de propria declarație de voință. Cealaltă parte contractantă – beneficiarul - nu își asumă nici o obligație în momentul încheierii pactului. Ea acceptă doar să fie destinatarul ofertei (declarația de voință a celeilalte părți), acceptare care nu trebuie confundată cu *exercitarea opțiunii* (a accepta sau refuza oferta). Beneficiarul opțiunii poate, în mod liber, să accepte sau să refuze oferta. Numai dacă acceptă oferta se va încheia contractul avut în vedere de către părți și deci se vor putea naște obligații în sarcina sa.

Așa fiind, după părerea noastră, pactul de opțiune este *un contract cu drept de opțiune*, prin care o parte se obligă ferm să-și mențină oferta de a încheia un anumit contract, consimțământul său de a încheia respectivul contract fiind deja dat, iar cealaltă parte, beneficiarul, are dreptul de a accepta sau refuza oferta propusă, simpla exercitare a dreptului de acceptare fiind suficientă pentru încheierea contractului urmărit.

21. Natura juridică a pactului de opțiune. În legătură cu pactul de opțiune există opinii diferite în ce privește natura juridică: unii autori susțin că pactul de opțiune este o promisiune unilaterală de vânzare sau o varietate a promisiunii de vânzare; după alți autori, pactul de opțiune nu se confundă cu promisiunea de a contracta.

Astfel, într-o opinie recentă, se consideră că pactul de opțiune nu este altceva decât o promisiune unilaterală de vânzare. Autorul susține că nu se poate identifica, în sistemul de drept român, nicio diferență, ca natură juridică, între promisiunea unilaterală de vânzare și pactul de opțiune. Singura deosebire ar fi regimul lor juridic, sub aspectul efectelor, care nu este identic. Astfel, în cazul promisiunii unilaterale de vânzare beneficiarul poate cere instanței de judecată, în temeiul art. 1279 alin.3 și 1669 alin.1 din noul Cod civil, pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract. În schimb, contractul de vânzare-cumpărare la care se referă pactul de opțiune se încheie prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact. Deci, regimul juridic este mai favorabil beneficiarului pactului de opțiune, căruia îi este suficient să-și manifeste voința în forma prescrisă pentru a determina nașterea contractului. În caz de opunere la executarea contractului din partea obligatului, instanța de judecată doar va constata încheierea sau nu a contractului prin exercitarea opțiunii ⁷³.

Într-o altă opinie, se susține că pactul de opțiune ar fi o varietate a promisiunii de vânzare, care este afectată de o condiție potestativă simplă, în sensul că depinde de voința acceptantului, care l-ar determina să cumpere bunul

⁷³ A se vedea F.Moțiu, op.cit., p.27.

⁷⁴. Un alt autor apreciază că întrucât numai una dintre părți (promitentul) se angajează ferm să vândă și că este la fel de posibil ca vânzarea să fie perfectată sau nu, pactul de opțiune prezintă caracteristicile unei varietăți ale promisiunii unilaterale de vânzare, ajungând la concluzia că *"pactul de opțiune este pe fond o promisiune unilaterală de vânzare"* ⁷⁵.

În sfârșit, anterior intrării în vigoare a noului Cod civil român, sub influența doctrinei franceze, un autor român a susținut că promisiunea unilaterală și pactul de opțiune sunt unul și același lucru; originalitatea și specificul promisiunii unilaterale constă tocmai în faptul că, în principiu, pentru a se forma vânzarea, este suficientă doar manifestarea de voință a beneficiarului în sensul ridicării opțiunii (acceptarea ofertei de vânzare a promitentului), voința promitentului de a vinde fiind deja exprimată și pusă la dispoziția celui dintâi; de aceea, promisiunea unilaterală de a vinde mai este cunoscută și sub denumirea de *pact de opțiune* ⁷⁶.

În ce ne privește, suntem de părere că, în sistemul noului Cod civil român, pactul de opțiune și promisiunea unilaterală de vânzare sunt instituții juridice distincte, cu regim juridic diferit.

Astfel, în limba română cuvântul „promisiune” este înțeles în sensul de „angajament prin care cineva se obligă să facă ceva”, iar a promite înseamnă „a-și lua obligația de a face ceva” ⁷⁷; în domeniul juridic cuvântul „promisiune” este folosit cu același înțeles; de aceea, în cazul pactului de opțiune, cel care se obligă să rămână legat de propria declarație de voință *nu este un promitent* pentru că el nu își asumă obligația de a face ceva (de a încheia contractul promis); în privința lui contractul promis este deja încheiat, din ziua pactului, întrucât și-a dat consimțământul deplin și definitiv la încheierea contractului promis; prin urmare, el nu mai trebuie să facă nimic ulterior pentru încheierea contractului promis; în schimb, în cazul promisiunii unilaterale promitentul are obligația *de a face*, adică urmează să facă ceva, anume să încheie contractul promis; în privința lui contractul promis nu este încheiat din ziua promisiunii. În literatura juridică română s-a arătat că „contractul de opțiune nu se confundă cu promisiunea de a contracta (antecontractul de vânzare-cumpărare). Promisiunea unilaterală sau bilaterală de a contracta are ca efect de a obliga partea (părțile) la încheierea ulterioară a contractului proiectat, în timp ce contractul de opțiune comportă obligația de a menține fermă propunerea făcută căreia îi corespunde un drept de a o accepta sau nu, simpla exercitare a dreptului de acceptare fiind suficientă pentru a determina încheierea contractului...” ⁷⁸.

⁷⁴ A se vedea Dumitru C. Florescu, *Contractele civile*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p.23.

⁷⁵ A se vedea Liviu Stănciulescu, op.cit., p.107.

⁷⁶ A se vedea D.Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Volumul 1, Vânzarea și schimbul, Editura C.H.Beck, București, 2008, p.148-149.

⁷⁷ A se vedea Dicționarul explicativ al limbii române, op.cit., p. 858.

⁷⁸ A se vedea M.Nicolae, *Prescripția extinctivă*, Editura Rosetti, București, 2004, p. 450, nota 3.

În al doilea rând, noul Cod civil reglementează separat pactul de opțiune (art.1278) și promisiunea de a contracta (art.1279). De asemenea, la materia contractului de vânzare-cumpărare, capitolul I, secțiunea a I-a, noul Cod civil se referă la „*pactul de opțiune privind contractul de vânzare și promisiunea de vânzare*”, ceea ce demonstrează că în intenția legiuitorului nostru cele două instituții sunt distincte.

În al treilea rând, pactul de opțiune are un domeniu de aplicație mai larg, întrucât poate privi, în principiu, orice contract. De asemenea, pactul de opțiune privind un contract de vânzare poate privi nu numai angajamentul de a vinde, ci și de a cumpăra un bun ⁷⁹, motiv pentru care pactul de opțiune nu poate fi asimilat cu promisiunea unilaterală de vânzare.

În sfârșit, pe lângă deosebirea remarcată în literatura juridică ⁸⁰, între pactul de opțiune privind contractul de vânzare și promisiunea unilaterală de vânzare mai există și alte deosebiri importante:

- în cazul pactului de opțiune contractul promis (vânzarea) se încheie prin simpla exercitare a opțiunii de către beneficiar, în sensul acceptării ofertei; în schimb, în cazul promisiunii unilaterale de vânzare, contractul promis (vânzarea) nu se încheie prin exercitarea opțiunii de către beneficiar în sensul de a cumpăra, ci se realizează numai o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, care obligă ambele părți contractante să încheie ulterior contractul de vânzare; pe cale de consecință, în cazul pactului de opțiune privind contractul de vânzare nu își găsesc aplicare dispozițiile art.1669 alin.1 și 3 (posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract);

- pactul de opțiune și declarația de acceptare trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie (art.1278 alin.5 din noul Cod civil). În schimb, în cazul promisiunii unilaterale de vânzare noul Cod civil nu impune nicio condiție de formă, situație în care trebuie admis că promisiunea este consensuală;

- pactul de opțiune privind un contract de vânzare-cumpărare asupra unui bun individual determinat este însoțit întotdeauna de o clauză de inalienabilitate a bunului, *expres prevăzută de lege* (art. 1668 alin.1), în timp ce în cazul promisiunii unilaterale de vânzare o asemenea clauză de inalienabilitate este *subînțeleasă* (art.627 alin.4).

Având în vedere cele de mai sus considerăm că, în dreptul privat român, *pactul de opțiune nu este o promisiune unilaterală de vânzare, nici o variantă a promisiunii unilaterale de vânzare, ci un contract cu drept de opțiune.*

22. Conținutul pactului de opțiune. Potrivit art. 1278 alin.3, pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să îl încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a

⁷⁹ A se vedea L. Stănciulescu, op.cit., p.107.

⁸⁰ A se vedea F.Moțiu, op.cit., p.27.

beneficiarului opțiunii. De exemplu, pactul de opțiune privind un contract de vânzare trebuie să conțină bunul care urmează a fi vândut și prețul.

23. Forma pactului de opțiune. Așa cum rezultă din dispozițiile art. 1278 alin.5, atât pactul de opțiune, cât și declarația de acceptare a beneficiarului trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie. De exemplu, dacă contractul pe care părțile doresc să îl încheie între ele trebuie întocmit în formă autentică, atunci pactul de opțiune și declarația de acceptare trebuie încheiate tot în formă autentică.

24. Încheierea contractului promis. Potrivit art. 1278 alin.4, contractul se încheie prin exercitarea opțiunii de către beneficiar în sensul acceptării declarației de voință (ofertei) a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact.

Declarația de acceptare a beneficiarului trebuie făcută în termenul stabilit de părți sau de către instanța de judecată, și comunicată celeilalte părți. Dacă până la expirarea termenului de opțiune nu s-a făcut o declarație de acceptare a ofertei, pactul devine caduc, dar dacă cel legat de propria declarație de voință acceptă să încheie contractul, acesta este perfect valabil, căci el a renunțat la termen.

Declarația de acceptare a ofertei este un act unilateral al beneficiarului, care trebuie să fie capabil în momentul în care face această declarație.

Exercitarea opțiunii din partea beneficiarului, în sensul acceptării ofertei, formează definitiv contractul de vânzare urmărit, fără nici o altă formalitate, (art.1186 alin.2); de la această dată beneficiarul este și el angajat. De exemplu, în cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare asupra unui bun individual determinat, beneficiarul devine titularul dreptului de proprietate, dar trebuie să achite prețul.

Formarea contractului promis nu retroactivează până în ziua pactului de opțiune deoarece, la acel moment, beneficiarul nu a consimțit să cumpere, ci doar a convenit cu cealaltă parte să-și păstreze libertatea de opțiune (de a accepta sau refuza oferta de vânzare). Dacă beneficiarul refuză declarația de voință (oferta) a celeilalte părți, contractul urmărit nu se poate forma.

De asemenea, dacă beneficiarul păstrează tăcerea pe întreaga perioadă a termenului de opțiune, nu se poate considera că a acceptat oferta, întrucât declarația de acceptare presupune o manifestare de voință expresă.

Ca urmare a perfectării contractului promis, atât partea care s-a obligat la încheierea pactului de opțiune, cât și beneficiarul, trebuie să execute acest contract. În cazul în care părțile nu-și respectă obligațiile asumate, se va angaja răspunderea lor contractuală.

25. Dreptul de opțiune al beneficiarului. În literatura juridică română se consideră că dreptul de opțiune al beneficiarului *este un drept de creanță* deoarece izvorul său îl reprezintă convenția celor două părți, care sunt legate printr-un raport obligațional în care unul este creditor, iar altul este debitor ⁸¹.

În literatura juridică franceză, în care promisiunea unilaterală de vânzare este denumită "pact de opțiune", neexistând nici o deosebire între aceste

⁸¹ Ibidem.

instituții juridice, se consideră că *dreptul de opțiune al beneficiarului este un drept potestativ*⁸².

Împărțăm această din urmă opinie deoarece, înainte de exercitarea opțiunii, dreptul beneficiarului este *un simplu drept potestativ* care îi conferă doar posibilitatea de a opta pentru a accepta sau refuza declarația de voință a celeilalte părți. În opinia noastră, nu este vorba despre un drept de creanță deoarece beneficiarul opțiunii nu este încă creditor (nu poate cere de la cealaltă parte *să dea, să facă sau să nu facă ceva* atâta timp cât nu și-a exercitat opțiunea în sensul acceptării declarației de voință a acesteia). Abia după exercitarea opțiunii, în sensul acceptării declarației, beneficiarul are un drept de creanță împotriva obligatului (de exemplu, poate solicita predarea bunului).

Dreptul de preemțiune

26. Noțiune. Potrivit art.1730 alin.1 din noul Cod civil "*În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preemțiune, numit **preemptor**, poate să cumpere cu prioritate un bun*"⁸³.

Așa cum rezultă din cele de mai sus, dreptul de preemțiune este facultatea conferită unei persoane, prin lege sau contract, de a cumpăra un bun cu preferință față de oricare alta⁸⁴.

Dispozițiile noului Cod civil privitoare la dreptul de preemțiune sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabilește altfel.

27. Felurile dreptului de preemțiune. Dreptul de preemțiune este de două feluri: legal sau convențional.

Dreptul legal de preemțiune este un drept prioritar la cumpărarea unui bun, fiind prevăzut expres de lege în favoarea anumitor persoane fizice sau juridice, ori chiar a statului⁸⁵. Acest drept se naște în virtutea legii, independent

⁸² A se vedea Fr. C.Dutilleul, PH.Delebecque, Contrats civils et commerciaux, 6e ed, Ed.Dalloz, 2002, Paris, p.62, citați după F.Moțiu, op.cit. p.29.

⁸³ De la data intrării în vigoare a Codului civil, prevederile referitoare la dreptul de preemțiune cuprinse în legile speciale aflate în vigoare la această dată se completează cu dispozițiile art.1730 -1740 din Codul civil.

Pentru dreptul de preemțiune creat prin convenție, dispozițiile art.1730-1740 din Codul civil se aplică numai în situația în care convenția a fost încheiată după intrarea în vigoare a Codului civil.

Dreptul de preemțiune este supus dispozițiilor art.1730-1740 din Codul civil numai cu privire la contractele de vânzare încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil.

⁸⁴ A se vedea P.Malaurie, L.Aynes, P.Y.Gautier, op.cit., p.95-97.

⁸⁵ Pentru definiții asemănătoare, a se vedea C.Toader, M-Nicolae, R.Popescu, B.Dumitrache, coordonatori C.Bîrsan, Gh.Beleiu, F.Deak, *Instituții de drept civil, Curs selectiv pentru licență 2004-2005*, p.292; F.Deak, op.cit. p.28; D.Chirică, op.cit., vol.1 (2005), p.107; Dreptul de preemțiune apare reglementat nu numai în cazul înstrăinării bunurilor prin vânzare, ci și prin încheierea unor contracte de închiriere sau de concesiune (de exemplu, dreptul prioritar al expropriatului la închirierea imobilului de care a fost expropriat, prevăzut de art. 34 din

de voința vânzătorului, care are obligația de a-l respecta din momentul în care decide să vândă bunul, sub sancțiunea impusă de lege. Însă, dreptul de preempțiune se poate exercita numai după ce proprietarul bunului s-a hotărât să îl vândă.

Dreptul convențional de preempțiune rezultă dintr-o convenție prin care proprietarul unui bun se obligă față de o altă persoană, numită **preemptor**, că - în cazul în care se va decide să vândă bunul - să o prefere drept cumpărător, la preț și condiții egale ⁸⁶. Deci, proprietarul bunului nu se obligă să vândă bunul, ci se obligă doar să acorde preferință, în caz de vânzare, celui cu care a încheiat convenția.

Dreptul convențional de preempțiune se deosebește de promisiunile unilaterale sau bilaterale de vânzare. Astfel, în cazul promisiunilor de vânzare promitentul-vânzător este obligat să vândă promitentului-cumpărător, la prețul și condițiile deja stabilite în antecontract. În cazul dreptului convențional de preempțiune, prețul și celelalte elemente ale contractului de vânzare urmează să fie negociate și stabilite liber între proprietarul bunului, beneficiarul dreptului de preempțiune și terții cumpărători, preferința operând numai la preț și condiții egale.

În literatura juridică se apreciază că recunoașterea acestui drept reprezintă o derogare de la principiul liberei circulații a bunurilor și de la principiul potrivit căruia proprietarul dispune liber, exclusiv și absolut, de bunul său. Este adevărat, însă trebuie făcută precizarea că existența dreptului de preempțiune afectează doar libertatea vânzătorului de a-și alege cocontractantul, nu și libertatea acestuia de a nu vinde. Vânzătorul nu poate fi obligat să vândă, dar dacă vinde atunci trebuie să respecte dreptul de preempțiune ⁸⁷.

Legea nr.33/1994 a exproprierii pentru cauză de utilitate publică; dreptul de preempțiune la concesiunea prin licitație publică a dreptului de pescuit în scop comercial în favoarea deținătorilor de active și pentru cei care au contracte în derulare, stabilit de art. 14 lit.a din Legea nr.192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura).

⁸⁶Anterior intrării în vigoare a noului Cod civil dreptul prioritar la cumpărarea unui bun, rezultând din convenția părților, era denumit "*pact de preferință*", fiind creația doctrinei și a practicii judiciare. A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.133; D.Chirică, *Pactul de preferință*, în R.D.C. nr.11/1999, p.28 și urmât.; M.Dagot, *Le pacte de préférence*; Ed Litec, Paris 1988.

⁸⁷În literatura juridică anterioară noului Cod civil este controversată chestiunea de a ști dacă dreptul de preempțiune este un drept real sau un drept de creanță ori un drept potestativ. În acest sens, a se vedea I.Negru, D.Corneanu (I); A.G.Ilie, M.Nicolae (II) *Discuții în legătură cu natura juridică a dreptului de preempțiune*, în „Dreptul” nr.1/2004, p.22-65. Opinia majoritară este în sensul că dreptul de preempțiune face parte din categoria drepturilor reale (în acest sens, a se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.29; I.Adam, *Drept civil. Drepturile reale*, Editura All Beck, București 2002, p.290-291; I.Romoșan, *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Imprimeriei de Vest, Oradea, 1996, p.167-168; G.Boroi, *Drept civil. Partea generală*, Editura All Educational, București 1998, p.61. În literatura juridică franceză se apreciază că dreptul de preempțiune nu poate fi încadrat comod în categoria drepturilor reale sau personale (a se vedea C.Saint-Alary-Houin, *Le droit de preemption*, Librairie Générale de Droit et de

În materie de vânzare, titularul dreptului de preempțiune care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept cu privire la contractul ce i-a fost propus. Oferta se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată în termen de cel mult 10 zile, în cazul vânzării de bunuri mobile, sau de cel mult 30 de zile, în cazul vânzării de bunuri imobile. În ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea ofertei către preemptor (art.1730 alin.3).

De asemenea, vânzarea bunului cu privire la care există un drept legal sau convențional de preempțiune se poate face către un terț *numai sub condiția suspensivă* a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor (art. 1731).

28. Caracterele juridice. Potrivit art. 1739, dreptul de preempțiune este *indivizibil și nu se poate ceda*.

Prin urmare, dacă sunt mai mulți titulari ai dreptului de preempțiune, acesta nu se divide între ei.

Dreptul de preempțiune nu poate fi cedat în sensul că nu poate fi transmis prin acte juridice între vii sau prin moștenire.

29. Exercițarea dreptului de preempțiune. În vederea exercitării dreptului de preempțiune, vânzătorul *este obligat* să notifice de îndată preemptorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț. Notificarea poate fi făcută și de către terțul contractant.

Notificarea trimisă preemptorului trebuie să cuprindă numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării, precum și locul unde este situat bunul (art.1732 alin.2).

Preemptorul își poate exercita dreptul prin comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, însoțită de consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului (art. 1732 alin.3).

În cazul vânzării de bunuri mobile, dreptul de preempțiune se exercită în termen de cel mult 10 zile, iar în cazul vânzării de bunuri imobile, în termen de cel mult 30 de zile. În ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea către preemptor a notificării (art.1732 alin.4).

30. Efectele exercitării preempțiunii. În conformitate cu dispozițiile art. 1733 alin.1: *"Prin exercitarea preempțiunii, contractul de vânzare se consideră încheiat între preemptor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru evicțiunea ce rezultă din exercitarea preempțiunii"*.

Jurisprudence, Paris, 1979, p.436 și următ.; St.Valory, *La potestativité dans les relations contractuelles*, Presses Universitaires d' Aix Marseille, 1999, p.40-52); În dreptul nostru, alți autori consideră că dreptul de preempțiune nu este nici drept real (deoarece nu conferă prerogative directe asupra unui bun) nici drept de creanță (deoarece nu conferă prerogative contra altuia), ci un *drept potestativ* (a se vedea D.Chirică, op.cit. vol.1, 2005, p.107; I.Negru, D.Corneanu, op.cit. p.32).

Dacă în contractul cu terțul au fost stipulate clauze având drept scop împiedicarea exercitării dreptului de preempțiune, acestea nu produc efecte față de preemptor (art.1733 alin.2).

31. Concursul dintre preemptori. În cazul în care mai mulți preemptori și-au exercitat preempțiunea asupra aceluiași bun, art.1734 alin.1⁸⁸ prevede că contractul de vânzare se consideră încheiat:

- cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune;
- dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune.

Orice clauză care contravine prevederilor de mai sus, este considerată nescrisă (art.1734 alin.2).

Atunci când preempțiunea se exercită în privința unui bun cumpărat de terț împreună cu alte bunuri pentru un singur preț, vânzătorul poate pretinde de la preemptor numai o parte proporțională din acest preț (art.1735 alin.1).

În cazul în care s-au vândut și alte bunuri decât acela supus preempțiunii, dar care nu puteau fi despărțite de acesta fără să îl fi păgubit pe vânzător, exercitarea dreptului de preempțiune nu se poate face decât dacă preemptorul consemnează prețul stabilit pentru toate bunurile vândute (art.1735 alin.2).

Mai trebuie reținut că atunci când vânzătorul a acordat terțului contractant termene de plată a prețului, preemptorul nu se poate prevala de aceste termene (art.1736).

32. Notarea dreptului de preempțiune asupra unui imobil. Conform art.1737 alin.1, *dreptul convențional de preempțiune* în legătură cu un imobil se notează în cartea funciară.

Dacă s-a făcut notarea dreptului de preempțiune, potrivit art. 1737 alin.2, acordul preemptorului nu este necesar pentru ca terțul să-și poată înscrie dreptul în cartea funciară. Înscrierea dreptului terțului se face sub condiția suspensivă ca, în termen de 30 de zile de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus înscrierea, preemptorul să nu notifice biroului de carte funciară dovada consemnării prețului la dispoziția vânzătorului.

Notificarea făcută în termen biroului de carte funciară înlocuiește comunicarea prevăzută la art.1732 alin 3 și are aceleași efecte. În temeiul acestei

⁸⁸ Dacă legea nu prevede altfel, dispozițiile art.1734 din noul Cod civil se aplică și drepturilor de preempțiune izvorâte din contracte încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil (art.125 din Legea nr.71/2011).

notificări, preemtorul poate cere radierea din cartea funciară a dreptului terțului și înscrierea dreptului său (art. 1737 alin. 3).

Dacă preemtorul nu a făcut notificarea în termen, dreptul de preempțiune se stinge și se radiază din oficiu din cartea funciară (art.1737 alin.4).

33. Stingerea dreptului convențional de preempțiune. Dreptul convențional de preempțiune se stinge prin moartea preemtorului, cu excepția situației în care a fost constituit pe un anume termen. În acest din urmă caz, termenul se reduce la 5 ani de la data constituirii, dacă a fost stipulat un termen mai lung (art.1740).

34. Unele drepturi de preempțiune reglementate de lege.

Dintre drepturile de preempțiune reglementate de lege amintim câteva:

a) *Dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat.* Potrivit art. 37 din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică: „În cazul în care lucrările pentru care s-a făcut exproprierea nu s-au realizat, iar expropriatorul dorește înstrăinarea imobilului, expropriatul – fost proprietar – are un drept prioritar la dobândire, la un preț ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată. În acest scop, expropriatorul se va adresa în scris fostului proprietar, iar dacă acesta nu optează pentru cumpărare sau dacă nu răspunde expropriatorului în termen de 60 de zile de la primirea notificării, acesta din urmă poate dispune de imobil”⁸⁹.

Expropriatul se bucură de acest drept în toate cazurile în care expropriatorul intenționează să înstrăineze imobilul, iar nu numai în caz de vânzare.

De asemenea, fostul proprietar beneficiază de acest drept prioritar la dobândire nu la un preț egal (oferit de alți cumpărători), ci la un preț ce nu poate depăși despăgubirea actualizată, motiv pentru care s-a evitat a fi calificat „drept de preempțiune”⁹⁰.

În caz de încălcare a dreptului prioritar la dobândire sancțiunea care intervine este, în lipsa unui text de lege expres, nulitatea relativă.

b) *Dreptul de preempțiune prevăzut de art.17 din Legea nr.10/2001* privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.

⁸⁹ Pentru amănunte și discuții pe marginea Legii nr.33/1994 a se vedea L.Giurgiu, *Considerații în legătură cu Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în „Dreptul” nr.2/1995, p.17-23; F.Baias, B.Dumitrache, *Discuții pe marginea Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în „Dreptul” nr.4/1995, p.18-27; Th.Mrejeru, *Competența materială a instanțelor judecătorești în aplicarea Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în „Dreptul” nr.5/1999, p.74 și următ.

A se vedea și dreptul de preempțiune acordat foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora în cazul vânzării terenurilor care au fost expropriate pentru activități miniere, stabilit prin art.10 din Legea nr.85/2003 a minelor.

⁹⁰ A se vedea F.Deak, op.cit., p.38.

Potrivit art. 17 din Legea nr.10/2001 unitățile și instituțiile de învățământ din sistemul de stat, unitățile sanitare și de asistență medico-sociale din sistemul public, instituțiile culturale, partidele politice, misiunile diplomatice și oficiile consulare, *au un drept de preempțiune la cumpărarea imobilelor ocupate de ele.*

(2)*Acest drept se poate exercita, sub sancțiunea decăderii, în termen de 90 de zile de la data primirii notificării privind intenția de vânzare.*

(3)*Notificarea se face prin executorul judecătoresc, potrivit legii.*

(4)*Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dreptului de preempțiune sunt lovite de nulitate”.*

Acest drept de preempțiune poate fi exercitat numai în cazul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare, iar nu și în situația încheierii altor contracte translativ de proprietate.

În literatura juridică se apreciază că sancțiunea nerespectării dreptului de preempțiune este *anularea contractului*⁹¹.

c) *Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr.346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii.*

Conform art. 12, lit. d din Legea nr.346/2004: *„întreprinderile mici și mijlocii au drept de preferință la cumpărarea activelor disponibile ale regiilor autonome, societăților/companiilor naționale, precum și ale societăților comerciale cu capital majoritar de stat, aflate în vecinătatea imediată a activelor pe care le dețin în proprietate. Dreptul de preferință se poate exercita prin depunerea unei solicitări în acest sens, în termen de 30 de zile calendaristice de la data înscrierii activului pe listele cuprinzând activele disponibile prevăzute la art. 13 alin.4.”*

Transferul dreptului de proprietate asupra activului disponibil, fără acordarea dreptului de preferință, este interzis sub *sancțiunea nulității absolute*.

De asemenea, conform art. 12 lit. e din Legea nr.346/2004 întreprinderile mici și mijlocii *au prioritate la cumpărarea activelor disponibile ale regiilor autonome, societăților/companiilor naționale, precum și ale societăților comerciale cu capital majoritar de stat.* În termen de 30 de zile de la primirea unei solicitări în acest sens, regiile autonome, companiile naționale, precum și societățile comerciale cu capital majoritar de stat vor organiza o primă licitație deschisă cu strigare doar pentru întreprinderile mici și mijlocii. În cazul neadjudecării licitației, se poate organiza o altă licitație, cu acces liber.

d) *Dreptul de preempțiune cu privire la bunurile mobile clasate ca făcând parte din patrimoniul cultural național.*

Acest drept de preempțiune este reglementat de Legea nr.182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, care în art. 36 alin.1 prevede: *„Bunurile culturale mobile, proprietate a persoanelor fizice sau juridice de drept privat, clasate în tezaur, pot face obiectul unei vânzări publice*

⁹¹A se vedea C.Toader, M.Nicolae, R.Popescu, B.Dumitrache și coordonatorii C.Bîrsan, Gh.Bealeu, F.Deak, Curs selectiv pentru licență 2006-2007, p.300.

numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune de către statul român, prin Ministerul Culturii.....”.

Nerespectarea dreptului de preempțiune atrage sancțiunea *nulității absolute* a vânzării (art. 36 alin.5 din Legea nr.182/2000).

e) *Dreptul de preempțiune cu privire la monumentele istorice reglementat de Legea nr.422/2001* privind protejarea monumentelor istorice, care în art. 4 alin.4 prevede că: „*monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român...sau al unităților administrativ-teritoriale, după caz*”. Nerespectarea atrage sancțiunea *nulității absolute*.

f) Conform art. 1746 din noul Cod civil, *terenurile din fondul forestier aflate în proprietate privată se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor*.

II. CAPACITATEA

35. Principiul capacității. Capacitatea de a vinde și de a cumpăra este parte componentă a capacității civile de folosință și de exercițiu.

Ca parte a capacității de folosință, capacitatea de a vinde și de a cumpăra aparține, în principiu, tuturor subiecților de drept civil, persoane fizice și juridice⁹². Astfel, conform art. 1652 din noul Cod civil C.civ. „*pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege*”. Rezultă că în materia contractului de vânzare-cumpărare *regula este capacitatea*, iar incapacitatea excepția. De aceea, *incapacitatea trebuie să fie expres prevăzută de lege* și, ca orice excepție, este de strictă interpretare, neputând fi extinsă sau aplicată prin analogie la alte situații decât cele indicate de lege.

Ca parte a capacității de exercițiu, capacitatea de a vinde și de a cumpăra aparține tuturor persoanelor care au capacitate deplină de exercițiu.

Deci, orice persoană poate încheia un contract de vânzare-cumpărare dacă are capacitate deplină de exercițiu (vânzarea-cumpărarea fiind un act de

⁹² În acest sens, art.29 din noul Cod civil prevede că; „*Nimeni nu poate fi îngrădit în capacitatea de folosință sau lipsit, în tot sau în parte, de capacitatea de exercițiu, decât în cazurile și condițiile expres prevăzute lege*.”

Nimeni nu poate renunța, în tot sau în parte, la capacitatea de folosință sau la capacitatea de exercițiu”.

dispoziție juridică asupra bunului)⁹³. Minorii sub 14 ani și persoanele puse sub interdicție judecătorească (lipsite total de capacitatea de exercițiu) pot încheia valabil asemenea contracte numai prin reprezentanții lor legali. Minorii între 14 și 18 ani (care au capacitate de exercițiu restrânsă) pot încheia personal contractul de vânzare-cumpărare, cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege și cu autorizarea instanței de tutelă.

Cu toate acestea, minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă poate face singur acte de dispoziție de mică valoare, cu caracter curent și care se execută la data încheierii lor.

Deși regula generală în materie de vânzare-cumpărare este aceea că pot cumpăra și vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege, totuși legiuitorul nostru a reglementat o serie de incapacități speciale de a cumpăra ori de a vinde.

Aceste incapacități sunt interdicții (prohibiții) de a cumpăra sau de a vinde.

36. Incapacități speciale de a cumpăra sunt stabilite în scopul apărării unor interese generale ale societății sau a unor importante valori etice.

Astfel, potrivit art. 1654 alin.1 din noul Cod civil, sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpușe, chiar și prin licitație publică:

a) *mandatarii*, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă; excepția prevăzută la art. 1304 alin.1 rămâne aplicabilă; așa fiind, rezultă că, prin excepție, mandatarii pot cumpăra bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă *dacă au fost împuterniciți expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese*.

Dispozițiile de excepție ale art. 1304 alin.1 se aplică în cazul contractului cu sine însuși, atât în cazul *simplei reprezentări* (de exemplu, mandatarul împuternicit să vândă, ca reprezentant al vânzătorului, cumpără el însuși bunul, pentru sine), cât și în cazul *dublei reprezentări* (de exemplu, mandatarul împuternicit să vândă, ca reprezentant al vânzătorului, cumpără el însuși bunul în calitate de reprezentant - mandatar - al cumpărătorului).

b) *părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu*, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;

⁹³În raport cu bunul vândut și cu prețul vânzarea-cumpărarea este întotdeauna un act de dispoziție. Însă, în raport cu patrimoniul vânzătorului sau al cumpărătorului, se admite că vânzarea-cumpărarea poate avea semnificația unui simplu act de administrare sau chiar de conservare (de exemplu, cumpărarea unor materiale pentru reparația casei, vânzarea bunurilor supuse pieirii sau stricăciunii sau a celor de mică valoare, devenite nefolositoare). În aceste cazuri este suficient dacă partea contractantă are capacitatea de a face acte de administrare sau de conservare.

c) *funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane*, care ar putea influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează.

Încălcarea interdicțiilor prevăzute la lit. a) și b) se sancționează cu nulitatea relativă, iar a celei de la lit. c) cu nulitatea absolută (art.1654 alin.2).

Motivul pentru care legiuitorul nostru a reglementat aceste incapacități a fost acela de a se evita o coliziune de interese și de a împiedica cumpărătorul să săvârșească anumite abuzuri, prevalându-se tocmai de calitatea sa (mandatar, administrator, funcționar public). De exemplu, în principiu, mandatarul vânzătorului nu poate cumpăra, el însuși, bunul pe care vânzătorul l-a împuternicit să-l vândă, deoarece ar putea fi tentat să-l cumpere cât mai ieftin, în detrimentul vânzătorului, interesat să-l vândă cât mai scump.

Incapacitățile de a cumpăra stabilite prin art.1654 alin.1 vizează toate bunurile, indiferent dacă sunt mobile sau imobile.

d) Conform art. 1653 alin.1 din noul Cod civil, sub sancțiunea nulității absolute, *judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență* nu pot cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea.

Vânzarea de drepturi litigioase este o operațiune speculativă, atât pentru vânzător, cât și pentru cumpărător; primul vinde ca să primească un preț, oricât de mic, în loc să aștepte ca – pierzând procesul – să nu mai obțină nimic; secundul cumpără, investind o sumă relativ mică, în schimbul șansei de a obține o valoare mult mai mare, dacă va câștiga procesul. Pentru ambele părți contractul are un *caracter aleatoriu*⁹⁴, pentru că fiecare are o șansă de câștig, dar și un risc de pierdere, în funcție de verdictul dat la terminarea procesului⁹⁵.

Dreptul este *litigios* dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa (art.1653 alin.3).

În interpretarea acestui text de lege, rămân valabile precizările literaturii juridice anterioare intrării în vigoare a noului Cod civil, în sensul că nu este suficient să existe un proces pentru ca dreptul să fie socotit „*litigios*”.

Este necesar, pe de o parte, *ca dreptul să fie contestat* (adică pârâul să conteste dreptul reclamantului). De exemplu, chiar dacă ar exista un proces, dreptul nu este litigios dacă pârâul nu contestă dreptului reclamantului, ci recunoaște pretențiile acestuia (achiesare).

⁹⁴ A se vedea și o lucrare mai veche G.A. Basarabeanu, *Vânzarea de drepturi litigioase și retractul litigios*, Editura Profit și Pierdere, București, 1938.

⁹⁵ S-a admis că legiuitorul nostru a reglementat instituția retractului litigios pentru a preveni specularea drepturilor litigioase (F.Deak, op.cit.-2001-, p.109)

De asemenea, trebuie ca *procesul să poarte asupra fondului dreptului* (adică asupra existenței sau întinderii dreptului) ⁹⁶. Dacă procesul nu privește fondul dreptului, ci se invocă, de exemplu, o simplă excepție dilatorie (necompetența instanței, refuzul plății creanței pe motiv că aceasta nu este încă exigibilă), dreptul nu mai este litigios.

În afară de cazurile anume prevăzute de lege, drepturile litigioase pot fi vândute, indiferent că sunt drepturi reale sau de creanță, inclusiv drepturile de proprietate intelectuală sau drepturile succesoriale ⁹⁷.

Trebuie precizat că pentru a fi în prezența unei *vânzări de drepturi litigioase*, procesul trebuie să existe în momentul încheierii contractului de vânzare ⁹⁸.

Sunt exceptate de la prevederile art.1653 alin 1 din noul Cod civil.:

- cumpărarea drepturilor succesoriale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz; este vorba despre ipoteza în care persoanele indicate la art. 1653 alin.1 au calitatea de comoștenitori ai drepturilor succesoriale sau coproprietari ai dreptului de proprietate, situație în care pot cumpăra de la ceilalți deoarece, în acest caz, vânzarea nu urmărește scopuri speculative, ci să favorizeze ieșirea din indiviziune;

- cumpărarea unui drept litigios în vederea îndeplinirii unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios; în acest caz vânzarea s-a făcut de către debitor în favoarea unui creditor al său (cumpărătorul fiind una din persoanele prevăzute de art. 1653 alin.1), pentru plata creanței sale, ca o „*dare în plată*”; nu se urmăresc scopuri speculative întrucât cumpărătorul acceptă să primească o creanță litigioasă în locul creanței pe care o avea împotriva vânzătorului (cumpărătorul se mulțumește cu ceea ce debitorul său îi poate da efectiv, încercând să evite un prejudiciu) ⁹⁹;

- cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios; această dispoziție a legii fiind insuficient de clară, literatura juridică mai veche a precizat că este vorba despre ipoteza în care dreptul de creanță litigios este garantat cu o ipotecă asupra imobilului care, inițial, a aparținut debitorului; creditorul reclamant vinde creanța litigioasă dobânditorului imobilului ipotecat (cel care cumpărase de la debitorul pârât imobilul grevat de ipotecă în favoarea creditorului reclamant); în acest caz, dobânditorul imobilului ipotecat cumpără creanța litigioasă nu în

⁹⁶ D.Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura C.H.Beck București 2008, p.108.

⁹⁷ F.Deak, op.cit.(2001), p.107-108.

⁹⁸ M.Mureșan, op.cit., p.112-113.

⁹⁹ F.Deak, op.cit.(2001), p.110 ; se consideră că dacă, estimativ, creanța litigioasă are o valoare mai mare decât creanța cesionarului împotriva cedentului, cesionarul va fi obligat la plata unei sulte (D.Chirică, op.cit.,Tratat 2008, p 118).

scopuri speculative, ci pentru a elibera imobilul de ipotecă (încercând să evite urmărirea silită a imobilului de către creditorul ipotecar)

*Cetățenii străini și apatrizii precum și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România în condițiile prevăzute de Legea nr.312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine*¹⁰⁰. Această lege a intrat în vigoare pe data aderării României la Uniunea Europeană, adică 1 ianuarie 2007.

Conform art. 27 din noul Cod civil "*Cetățenii străini și apatrizii sunt asimilați, în condițiile legii, cu cetățenii români, în ceea ce privește drepturile și libertățile lor civile*".

37. Incapacități de a vinde. Persoanele prevăzute la art.1654 alin.1 din noul Cod civil nu pot să vândă bunurile proprii pentru un preț care constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori a cărei administrare o supraveghează, după caz.

Textul de lege fiind insuficient de clar, credem că este vorba despre incapacitatea persoanelor prevăzute la art.1654 alin.1 de a vinde persoanelor pe care le reprezintă (mandanții) sau pe care le ocrotesc (minori, interziși) în cazul în care prețul constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea sau exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori supraveghează (adică bunurile mandanților sau ale minorilor, interzișilor).

Cei cărora le este interzis să cumpere ori să vândă nu pot să ceară anularea vânzării nici în nume propriu, nici în numele persoanei ocrotite (art.1656).

De remarcat este faptul că, potrivit noului Cod civil, vânzare-cumpărarea între soți nu mai este interzisă. Însă, asemănător cu vechiul Cod civil de la 1864, noul Cod civil prevede la art. 1031 că: "*Orice donație încheiată între soți este revocabilă numai în timpul căsătoriei*". Pentru a împiedica pe soți să eludeze această dispoziție imperativă, art. 1033 prevede că: "*Este lovită de nulitate orice simulație în care donația reprezintă contractul secret în scopul de a eluda revocabilitatea donațiilor între soți*". Prin urmare, donația deghizată într-un act de vânzare sau donația făcută prin persoană interpusă (indicarea unui alt donatar, în locul soțului gratificat în realitate) este lovită de nulitate întrucât donația ar deveni irevocabilă.

Este prezumată persoană interpusă, până la proba contrară, orice rudă a donatarului la a cărei moștenire acesta ar avea vocație în momentul donației și care nu a rezultat din căsătoria cu donatorul (art. 1033alin.2).

¹⁰⁰ Publicată în M.Of. al României nr.1008 din 14 noiembrie 2005.

III. OBIECTUL

38. Precizări. Noul Cod civil face distincție între obiectul contractului și obiectul obligației.

Obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică precum: vânzarea, locațiunea, împrumutul și altele asemenea, convenită de părți (art.1225 alin.1).

Obiectul obligației este prestația la care se angajează debitorul (art.1226 alin.1).

Contractul de vânzare-cumpărare fiind sinalagmatic dă naștere unor obligații reciproce în sarcina părților; vânzătorul se obligă față de cumpărător (de exemplu, să-i transmită dreptul de proprietate asupra unui bun), iar cumpărătorul se obligă față de vânzător (de exemplu, să-i plătească prețul).

Prin urmare, avem pe de o parte *obiectul obligației vânzătorului*, iar, pe de altă parte, *obiectul obligației cumpărătorului*.

Obiectul obligației vânzătorului

39. Considerații generale referitoare la obiectul obligației vânzătorului. Obiectul obligației vânzătorului se referă la *bunul vândut*. De exemplu, vânzătorul are obligația de a transmite proprietatea bunului sau de a preda bunul vândut.

În principiu, orice bun poate fi vândut. În acest sens, art. 1657 prevede că "*Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament*".

Prin urmare, pot fi vândute și deci pot face obiectul obligației vânzătorului bunurile care se găsesc în circuitul civil, susceptibile de apropiere, indiferent că sunt mobile sau imobile, corporale sau incorporale, individual determinate sau de gen.

Vânzătorul va putea vinde nu numai dreptul de proprietate asupra unui bun corporal, dar și alte drepturi reale cum sunt: dreptul de uzufruct, nuda proprietate, dreptul de superficie, dreptul de servitute – care poate fi înstrăinat numai împreună cu fondul dominant în favoarea căruia s-a constituit.

De asemenea, se pot vinde nu numai drepturile reale, dar și drepturile de creanță, prin așa-numita *cesiune de creanță*.

Pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare, bunul vândut trebuie să îndeplinească următoarele condiții: *să existe, să fie determinat sau determinabil, să se găsească în circuitul civil și să fie licit*.

40. Bunul să existe, dar poate fi și viitor¹⁰¹. În momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în principiu, bunul trebuie să existe.

Dacă în momentul vânzării unui bun individual determinat acesta pierise în întregime, contractul nu produce niciun efect (art.1659 alin.1), fiind lovit de

¹⁰¹ A se vedea P.Malaurie, L.Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.113.

nulitate absolută ¹⁰², întrucât lipsește un element esențial al contractului și anume obiectul obligației vânzătorului. Lipsa obiectului obligației vânzătorului atrage și lipsa cauzei obligației cumpărătorului.

Dacă bunul vândut pierise numai în parte, *cumpărătorul care nu cunoștea acest fapt în momentul vânzării*, poate cere fie anularea vânzării, fie reducerea corespunzătoare a prețului (art.1659 partea a doua). În literatura juridică se apreciază că alegerea cumpărătorului nu trebuie să fie abuzivă, cum ar fi, de exemplu, ipoteza în care cumpărătorul cere desființarea contractului deși partea din bun pierită este cu totul neînsemnată în raport cu partea rămasă și nu ar împiedica realizarea scopului în vederea căruia a cumpărat ¹⁰³.

În ipotezele discutate mai sus, întrucât bunul vândut era pierit, în tot sau în parte, înainte de momentul încheierii contractului și a transferului dreptului de proprietate, riscul pieririi este suportat de vânzător. În mod excepțional, dacă la încheierea contractului cumpărătorul este conștient de riscul pieririi totale sau parțiale a bunului, dar cumpără sperând să nu se realizeze, atunci el va suporta acest risc ¹⁰⁴.

Vânzarea poate avea ca obiect și un bun viitor, care nu există în momentul încheierii contractului, dar care va exista în viitor. O asemenea vânzare este valabilă deoarece art.1228 din noul Cod civil prevede că „*în lipsa unei prevederi legale contrare, contractele pot purta și asupra bunurilor viitoare*”. În acest caz, se subînțelege că vânzătorul și-a asumat implicit obligația de a construi ori de a realiza bunul, pentru că numai în această situație îl va putea transmite, la termenul stabilit, cumpărătorului.

Dacă obiectul vânzării îl constituie un bun viitor, cumpărătorul dobândește proprietatea în momentul în care bunul s-a realizat (art.1658 alin.1). Bunul este considerat realizat la data la care devine apt de a fi folosit potrivit destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul (art.1658 alin.5).

În cazul vânzării unor bunuri dintr-un gen limitat care nu există la data încheierii contractului, cumpărătorul dobândește proprietatea la momentul individualizării de către vânzător a bunurilor vândute.

Atunci când bunul sau, după caz, genul limitat *nu se realizează*, contractul nu produce niciun efect. Cu toate acestea, dacă nerealizarea este determinată de culpa vânzătorului, el este ținut să plătească daune-interese (art.1658 alin.2).

În ipoteza în care bunul *se realizează numai parțial*, cumpărătorul are alegerea fie de a cere desființarea vânzării, fie de a pretinde reducerea corespunzătoare a prețului. Dacă nerealizarea parțială a bunului a fost determinată de culpa vânzătorului, acesta este obligat să plătească daune-interese (art.1658 alin.3).

¹⁰² S-a susținut și ideea nulității relative, având în vedere interesul ocrotit, care este unul personal (a se vedea D.Chirică, op.cit., vol.1, 2005, p.61).

¹⁰³ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.22;

¹⁰⁴ F. Deak, op.cit. (2001), p.53.

Numai atunci când cumpărătorul și-a asumat riscul nerealizării bunului sau genului limitat, după caz, el rămâne obligat la plata prețului (art.1658 alin.4). De exemplu, în cazul cumpărării unei recolte ce urmează a se realiza pe un anumit teren al vânzătorului ¹⁰⁵.

Dintre lucrurile viitoare, *nu pot face obiectul unui contract de vânzare-cumpărare succesiunile nedeschise*. În acest sens, art. 956 din noul Cod civil dispune că, dacă prin lege nu se prevede altfel, sunt lovite de nulitate absolută actele juridice având ca obiect drepturi eventuale asupra unei moșteniri nedeschise încă, ori actele prin care se înstrăinează sau se promite înstrăinarea unor drepturi care s-ar putea dobândi la deschiderea moștenirii.

Motivele pentru care nu pot fi vândute drepturile eventuale asupra unei moșteniri nedeschise sunt, în conformitate cu literatura de specialitate, acelea că asemenea convenții ar fi imorale și ar putea trezi dorința morții persoanei despre a cărei moștenire viitoare ar fi vorba ¹⁰⁶.

41. Bunul să fie determinat sau determinabil. Printre condițiile esențiale de validitate ale unei convenții art. 1179 alin.1 pct.3 prevede „*un obiect determinat și licit*”. De asemenea, art. 1226 alin.2 stipulează că „*sub sancțiunea nulității absolute, el trebuie să fie determinat sau cel puțin determinabil și licit*”.

Deci, pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare nu este suficient ca bunul să existe, ci trebuie să fie și determinat sau cel puțin determinabil în cuprinsul contractului.

Determinarea *bunurilor certe* se face prin precizarea unor elemente cum ar fi: natura bunului vândut (casă, apartament, teren, autoturism etc.), locul de situare (localitate, stradă, număr, etaj etc.), alte elemente de identificare (număr de carte funciară, număr topografic, număr de tarla sau parcelă, marca autoturismului, anul fabricației, culoarea, serie motor și caroserie, numărul de înmatriculare etc.).

Determinarea *bunurilor generice* se face prin indicarea unor elemente cum ar fi: specia sau sortimentul (grâu, orz, ovăz, porumb, vin etc.), și a cantității (număr, volum, greutate etc.). Calitatea bunurilor generice nu este un element esențial pentru validitatea convenției. Dacă părțile nu au stipulat calitatea acestor bunuri, vânzătorul este dator să predea bunuri de calitate mijlocie. În orice caz, elementele indicate trebuie să facă posibilă individualizarea bunurilor de gen vândute, în scopul predării lor cumpărătorului.

În practica judiciară și în doctrină s-au făcut unele precizări utile în ce privește determinarea lucrului vândut. Astfel, într-o decizie a fostei instanțe supreme s-a hotărât că: „*în cazul în care podul și intrarea în pod constituie părți comune pentru două apartamente, iar proprietarul vinde un apartament fără a justifica în contract ca obiect al vânzării și menționatele părți comune, este de presupus că și acestea au fost vândute odată cu apartamentul, urmând a fi*

¹⁰⁵ A se vedea F.Moțiu, op.cit., p.50.

¹⁰⁶ A se vedea F. Moțiu, op.cit., p.50.

*folosite în comun, conform destinației lor de părți comune”*¹⁰⁷. De asemenea, într-o altă decizie a aceleiași instanțe s-a judecat că; *„chiar dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu se specifică în mod expres care sunt părțile comune din imobil și cum urmează să fie folosite, acel contract urmează să fie interpretat pe baza principiilor generale aplicabile contractelor”*¹⁰⁸.

Sanctiunea care intervine în cazul în care bunul vândut nu este determinat sau cel puțin determinabil, este nulitatea absolută a contractului deoarece lipsește un element esențial de validitate (art.1226 alin.2).

42. Bunul să fie în circuitul civil. Într-adevăr, potrivit art.1229 din noul Cod civil *"numai bunurile care sunt în circuitul civil pot face obiectul unei prestații contractuale"*.

Pe cale de consecință, bunurile care nu sunt în circuitul civil nu pot face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Sunt în afara circuitului civil *lucrurile nesusceptibile de apropiere*, cum ar fi: aerul, lumina etc. acestea „...*nu aparțin nimănui și al căror uz e comun tuturor*”. Întrucât aceste lucruri nu sunt susceptibile de apropiere, ele nu pot face obiectul unor acte juridice, adică nu pot face obiectul nici unui contract.

De asemenea, unele bunuri, deși susceptibile de apropiere, sunt scoase din circuitul civil general, fiind declarate prin lege *inalienabile, imprescriptibile și insesizabile*. Aceste bunuri nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare, dar pot face obiectul altor acte juridice (închiriere, concesiune, administrare etc.).

Astfel, în conformitate cu dispozițiile art. 136 alin.3 din Constituția României: *„Bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică, fac obiectul exclusiv al proprietății publice”*, iar alin.4 adaugă că *„Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate, de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică”*¹⁰⁹. Alte bunuri declarate prin lege *inalienabile* sunt bunurile culturale mobile aflate în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale (art. 32 din Legea nr.182/2000).

¹⁰⁷ A se vedea Trib.Suprem, sec.civ., dec.nr.943 din 8 iunie 1978, în *Culegere de decizii*, 1978, p.67; M.Mureșan, op.cit.(Curs 1999), p.25-26.

¹⁰⁸ Trib.Suprem, sec.civ.dec.nr.97 din 24 ianuarie 1970, în *Culegere de decizii*, 1970, p.99.

¹⁰⁹ A se vedea și Legea nr.213/1998 *privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, publicată în M.Of. al României, nr.448 din 24 noiembrie 1998: M.Nicolae, *Considerații asupra Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, în „Dreptul” nr.6/1999, p.3-21.; art. 122 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale.

Bunurile proprietate publică sunt *imprescriptibile* nu numai extinctiv, dar și achizitiv, motiv pentru care nu pot fi dobândite prin uzucapiune și nici prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile. De asemenea, bunurile proprietate publică sunt *inesizabile*, adică nu pot fi supuse executării silite (art. 11 alin.1 lit.b din Legea nr.213/1998).

Tot astfel, terenurile care fac parte din domeniul public al statului (de interes național) sau al unităților administrativ-teritoriale (de interes județean sau local) sunt *inalienabile, inesizabile și imprescriptibile*. Aparțin domeniului public, conform art. 5 alin. 1 din Legea nr.18/1991, republicată, „...*terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public*¹¹⁰ .

Așa cum s-a arătat în literatura de specialitate ¹¹¹, numai bunurile din domeniul public formează obiectul proprietății publice și numai bunurile proprietate publică sunt inalienabile.

Bunurile din *domeniul privat* al statului sau al unităților administrativ-teritoriale nu fac parte din proprietatea publică, fiind supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 5 alin.2 din Legea nr.213/1998, art. 6 din Legea nr.18/1991). Prin urmare, aceste bunuri, la fel cu bunurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, sunt susceptibile de înstrăinare, *putând face obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare*.

Cu toate acestea, prin lege pot fi declarate *inalienabile* și unele bunuri care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale ori proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. De exemplu, un caz de *inalienabilitate temporară* a fost prevăzut la art. 32 din Legea nr.18/1991, în prezent abrogat, potrivit căruia: „*terenul atribuit conform art. 19 alin.1, art.21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare*”.

¹¹⁰A se vedea I.P.Filipescu, *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București, 1998, p.85-88; L.Giurgiu, *Considerații în legătură cu domeniul public*, în „Dreptul” nr.8/1995, p.34-42.

¹¹¹A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.47; A.Cojocaru, *Discuții privind noțiunile de proprietate publică și proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale*, în „Dreptul” nr.11/1998, p.42 și următ.

Prin legi speciale poate fi restrânsă circulația juridică a unor bunuri, asupra cărora statul își poate rezerva *monopolul* vânzării sau cumpărării lor. În acest sens, art. 40 din Legea nr.15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale prevede că: „*Statul își poate rezerva activități economice pe care să le desfășoare în mod exclusiv, cu titlu de monopoluri de stat. Asemenea monopoluri, precum și modul lor de administrare, se stabilesc prin legi speciale*”. Ca urmare, a fost adoptată *Legea nr.31/1996 privind regimul monopolului de stat*¹¹², potrivit căreia o serie de activități de producție, extracție și prelucrare *constituie monopol de stat* și nu pot fi exercitate decât pe bază de licență acordată de stat pe timp determinat și cu titlu oneros, iar desfășurarea unei asemenea activități fără licență este sancționată ca infracțiune sau contravenție¹¹³.

În sfârșit, unele categorii de bunuri sunt în circuitul civil însă, din motive de ordine publică, au un regim de circulație restrictiv reglementat de lege, putând face obiectul vânzării-cumpărării numai în condițiile stabilite de lege. De exemplu, *armele de foc și munițiile*¹¹⁴, *materiile explozive*¹¹⁵, *anumite bunuri din patrimoniul cultural național*¹¹⁶, *produsele și substanțele toxice*¹¹⁷ *produsele și substanțele stupefiante*¹¹⁸.

Sanțiunea care intervine în cazul înstrăinării unui bun care nu se găsește în circuitul civil este nulitatea absolută.

În altă ordine de idei, se impune precizarea că, în principiu, scoaterea unor bunuri din circuitul civil general, ori stabilirea unor condiții sau restricții speciale în circulația lor, *poate fi dispusă numai prin lege*¹¹⁹. Aceasta deoarece, în caz contrar, s-ar aduce atingere principiului liberei circulații a bunurilor și dreptului proprietarului de a dispune în mod exclusiv, absolut și perpetuu, de bunurile sale (art.555 C.civ.).

Cu toate acestea, potrivit art. 627 alin.1 C.civ. "*Prin convenție sau testament se poate interzice înstrăinarea unui bun, însă numai pentru o durată de cel mult 49 de ani și dacă există un interes serios și legitim. Termenul începe să curgă de la data dobândirii bunului*". De exemplu, garantarea executării unei

¹¹²Publicată în M.Of. al României nr.96 din 13 mai 1996.

¹¹³A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.29.

¹¹⁴Legea nr.295/2004 privind regimul armelor și munițiilor.

¹¹⁵Legea nr.126/1995 privind regimul materiilor explozive.

¹¹⁶Legea nr.182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național; Pentru amănunte a se vedea C.Toader, op.cit. p.46-47.

¹¹⁷H.G.nr.172/1997.

¹¹⁸Legea nr.339/2005 privind regimul juridic al plantelor, substanțelor și preparatelor stupefiante și psihotrope, publicată în M.Of.al României nr.1095 din 5 decembrie 2005.

¹¹⁹A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.30.

obligații de plată a prețului, a unei rente viagere în favoarea unui terț, interdicția înstrăinării bunului transmis minorului până la majoratul lui etc.¹²⁰.

Dobânditorul poate fi autorizat de către instanță să dispună de bun dacă interesul care a justificat clauza de inalienabilitate a bunului a dispărut sau dacă un interes superior o impune (art.627 alin.2).

Nulitatea clauzei de inalienabilitate stipulate într-un contract atrage nulitatea întregului contract dacă a fost determinantă la încheierea acestuia. În contractele cu titlu oneros, caracterul determinant se prezumă, până la proba contrară (art.627 alin.3).

Clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă (art.627 alin.4).

Pentru opozabilitate, dacă este cazul, clauza de inalienabilitate trebuie să fie supusă formalităților de publicitate prevăzute de lege.

Dacă clauza de inalienabilitate este valabilă, dar a fost încălcată de către dobânditor, înstrăinătorul poate cere rezoluțiunea contractului (art.629 alin.1).

De asemenea, atât înstrăinătorul, cât și terțul, dacă inalienabilitatea s-a stipulat în favoarea acestuia, pot să ceară anularea actului de înstrăinare subsecvent încheiat cu nerespectarea clauzei.

43. Bunul trebuie să fie licit. Obiectul contractului este ilicit atunci când este prohibit de lege sau contravine ordinii publice ori bunelor moravuri (art.1225 alin.3 din noul Cod civil).

Totuși, așa cum s-a arătat în literatura de specialitate, caracterul ilicit al obiectului contractului ar trebui să se refere mai degrabă la prestații decât la bunurile care concretizează obiectul actului juridic. Aceasta deoarece bunurile corporale sunt lucruri neînsuflețite, care prin ele însele nu pot contraveni legii sau bunelor moravuri¹²¹.

De aceea, prin această caracteristică se înțelege că *prestația trebuie să fie conformă cu ordinea publică și bunele moravuri*.

Cu toate acestea, tradițional se consideră că obiectul contractului ar fi ilicit dacă, de exemplu, bunul în discuție face parte din domeniul public, bunul este periculos etc.

Obiectul obligației cumpărătorului

44. Considerații generale referitoare la obiectul obligației cumpărătorului. Din dispozițiile art. 1650 alin.1 C.civ. rezultă că vânzarea este un

¹²⁰ Potrivit opiniei unor autori, actele prin care se instituie asemenea clauze sunt liberalitățile (donațiile și legatele), înserarea în contractele cu titlu oneros fiind îndoielnică din punctul de vedere al validității lor (a se vedea, D.Chirică, op.cit, vol.1, 2005, p.66-67).

¹²¹ A se vedea I.Reghini, Ș.Diaconescu, P.Vasilescu, *Introducere în dreptul civil*, Ediția a 2-a, revăzută și adăugită, Colecția universitară, Sfera Juridică, Cluj-Napoca, 2008, p.460-461.

contract prin care vânzătorul transmite cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Deci, prețul este obiectul obligației cumpărătorului și cauza obligației vânzătorului.

Pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare, prețul trebuie să îndeplinească următoarele condiții: *să fie stabilit în bani, să fie determinat sau cel puțin determinabil, să fie serios.*

45. Prețul să fie stabilit într-o sumă bani. Conform art. 1660 alin.1 C.civ.: "*Prețul constă într-o sumă de bani*".

În literatura juridică anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil, dar și în prezent, se admite că stabilirea prețului într-o sumă de bani este de esența vânzării¹²². Astfel, dacă înstrăinarea bunului se face în schimbul unui alt bun, iar nu în schimbul unei sume de bani, contractul nu mai este de vânzare-cumpărare, ci este un contract de schimb; dacă înstrăinarea bunului se face în schimbul întreținerii vânzătorului, pe tot restul vieții sale, de către cumpărător, contractul va fi de întreținere, iar nu de vânzare-cumpărare; dacă înstrăinarea bunului se face cu intenția de a stinge o altă datorie, preexistentă, a vânzătorului față de cumpărător, operația juridică este o dare în plată, iar nu o vânzare; dacă prețul este stipulat în bani, dar nu într-o sumă forfetară, ci sub forma unor sume care se plătesc periodic (lunar/anual) pe tot timpul vieții înstrăinătorului, contractul va fi de rentă viageră, iar nu de vânzare-cumpărare; rămâne un veritabil contract de vânzare-cumpărare acela în care prețul a fost stabilit într-o sumă de bani forfetară, fără legătură cu durata vieții vânzătorului, dar părțile convin să fie plătit eșalonat, în rate periodice, până la achitarea întregii sume¹²³.

Cu toate că prețul trebuie stabilit într-o sumă de bani, totuși literatura juridică de specialitate și practica judecătorească au admis, anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, că prestația cumpărătorului nu trebuie stabilită exclusiv în bani, ci poate fi stabilită parțial în bani și parțial într-o altă prestație, cu condiția ca suma de bani să fie obligația principală a cumpărătorului.

În cazul în care se înstrăinează un bun în schimbul unei prestații mixte din partea dobânditorului, stabilită parțial în bani și parțial în natură, se poate pune problema calificării naturii juridice a convenției. De exemplu, dobânditorul se obligă față de înstrăinător să-i plătească o sumă de bani, reprezentând parte

¹²² M.Mureșan, op.cit.(Curs univ.1999),p. 41; F.Deak, op.cit. p.61, D.Chirică, op.cit., vol 1, 2005, p.86; C.Toader, op.cit., p.53; I.Popa, op.cit., p.257; L.Stănciulescu, op.cit., p.132.

Pe teritoriul României plata prețului trebuie să fie făcută, în principiu, în moneda națională, adică în lei. În acest sens sunt dispozițiile art. 3 din Regulamentul privind regimul valutar, emis de Banca Națională a României în temeiul art.10 din Legea nr.312/2004 privind Statului BNR. Prin excepție, potrivit dispozițiilor din Anexa nr.2, lit.e, din Regulamentul indicat mai sus, plățile în valută sunt permise între persoanele fizice pentru operațiuni efectuate între acestea cu caracter ocazional. Așa fiind, în literatura juridică se admite că prețul stipulat în valută (Euro, dolari SUA) nu afectează validitatea vânzării (a se vedea D.Chirică, op.cit., vol 1, 2005, p.87-88).

¹²³ M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.41.

din preț, iar în contul diferenței de preț să-l întrețină pe tot restul vieții sale, cu toate cele necesare traiului. În asemenea situații, natura juridică a convenției va fi aceea care reiese din voința părților. Dacă părțile nu și-au exprimat clar voința lor, atunci natura juridică a contractului va fi aceea determinată de către instanța judecătorească, în funcție de preponderența uneia sau alteia dintre prestațiile asumate de dobânditor¹²⁴.

Dacă prețul a fost stabilit în bani, vânzătorul și cumpărătorul pot conveni ca plata prețului să fie înlocuită cu o altă prestație din partea cumpărătorului (dare în plată).

46. Prețul să fie determinat sau determinabil. Această condiție este expres prevăzută la art. 1660 alin.2 C.civ. conform căruia prețul trebuie să fie "*determinat sau cel puțin determinabil*".

Prețul este determinat dacă părțile au indicat în contract cuantumul total al sumei de bani (în cifre sau în litere ori atât în cifre cât și în litere) pe care cumpărătorul se obligă să o plătească vânzătorului, drept echivalent al bunului vândut. În cazul bunurilor de gen, prețul este determinat dacă părțile au stipulat în contract cuantumul sumei de bani pe unitatea de măsură.

Dacă vânzarea are ca obiect bunuri pe care vânzătorul le vinde în mod obișnuit, în lipsa determinării exprese a prețului, se prezumă că părțile au avut în vedere prețul practicat în mod obișnuit de vânzător (art.1664 alin.2). În acest caz, prețul se consideră determinat și deci vânzarea este valabilă din acest punct de vedere.

De asemenea, în lipsă de stipulație contrară, vânzarea unor bunuri al căror preț este stabilit pe piețe organizate este presupusă a se fi încheiat pentru prețul mediu aplicat în ziua încheierii contractului pe piața cea mai apropiată de locul încheierii contractului. Dacă această zi a fost nelucrătoare, se ține seama de ultima zi lucrătoare (art.1664 alin.3).

Atunci când prețul se determină în funcție de greutatea bunului vândut, la stabilirea cuantumului său nu se ține seama de greutatea ambalajului (art.1663).

În cazurile în care există prețuri obligatorii stabilite prin lege¹²⁵, părțile vor trebui să respecte aceste prețuri, iar dacă n-au prevăzut nimic în contract cu

¹²⁴A se vedea I.G.Mihuță, *Probleme de drept civil din practica Tribunalului Suprem pe semestrul I al anului 1978*, în R.R.D. nr.8/1979, p. 28-29; în același sens, Tribunalul Suprem sec.civ., dec.nr. 1751 din 8 noiembrie 1978, în C.D. pe anul 1978, p. 54, care a reținut că: „În cazul în care o persoană înstrăinează un bun în schimbul unei sume de bani și a întreținerii, pentru caracterizarea corectă a actului juridic încheiat, în sensul că este un contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere sau un contract de întreținere, este necesar să se examineze, în raport de valoarea bunului transmis, care este prestația principală, făcând proporția între prețul în bani și cel în natură”. Deci, trebuie să se facă o raportare a sumei de bani plătite la valoarea lucrului înstrăinat, pentru a se stabili care este prestația principală a dobânditorului; dacă suma de bani plătită trece peste jumătate din valoarea lucrului înstrăinat, contractul este de vânzare cu clauză de întreținere, iar dacă nu, contractul este de întreținere.

¹²⁵ Chiar în condițiile economiei de piață, legiuitorul poate interveni în materie de prețuri, în interesul protecției consumatorilor (în caz de penurie de produse) sau în interesul

privire la preț, se subînțelege (prezumă) că au contractat la prețul legal (deci, în asemenea situații, se va considera că prețul există și că este determinat). Pentru ipoteza în care părțile au stipulat un alt preț decât cel legal, obligatoriu, contractul se modifică de drept, înlocuindu-se prețul ilegal stipulat de părți cu prețul stabilit de lege ¹²⁶. Dacă prețul legal obligatoriu pentru anumite *bunuri generice* se modifică pe parcursul executării succesive a contractului de livrare, noul preț legal se va aplica de la data menționată în lege sau de la data intrării în vigoare a legii ¹²⁷.

În sfârșit, dacă prețul legal este numai *maximal*, părțile trebuie să se conformeze, în sensul că nu pot stipula, în convenția lor, un preț mai mare decât cel maximal prevăzut de lege, dar pot stipula un preț mai mic.

În literatura juridică se admite că determinarea prețului nu presupune și stabilirea modalităților concrete de plată a prețului (printr-o singură prestație sau în rate, imediat sau la un anumit termen, în numerar sau prin virament bancar etc.). Dacă părțile n-au făcut precizări în această privință validitatea vânzării nu este afectată ¹²⁸.

Prețul este determinabil atunci când vânzarea s-a făcut pe un preț care nu a fost determinat în contract însă părțile au convenit asupra unei modalități prin care prețul poate fi determinat ulterior, dar nu mai târziu de data plății și care nu necesită un nou acord de voință al părților (art.1661 C.civ.).

De exemplu, prețul este determinabil atunci când părțile s-au înțeles ca plata să se facă la *prețul curent al pieței* din ziua predării lucrului, sau în funcție de *cotația la bursă* a produsului ¹²⁹.

Determinarea prețului trebuie făcută de către părți, în momentul încheierii contractului, deoarece prețul este un element esențial al vânzării ¹³⁰.

Cu toate că părțile contractante trebuie să stabilească prețul, totuși art. 1662 alin.1 C.civ. prevede că "*Prețul poate fi determinat și de către una sau mai multe persoane desemnate potrivit acordului părților*".

Terța persoană (terțele persoane) sunt un mandatar comun al părților, împuternicit să stabilească prețul, mandat care poate fi revocat numai prin acordul ambelor părți ¹³¹.

producătorilor (*în caz de supraproducție*) ori pe considerente de politică socială sau monetară; (a se vedea F.Deak, op.cit.(2001),p.63).

¹²⁶ M.Mureșan, op.cit., p.44.

¹²⁷ Idem.

¹²⁸ M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.42; F Deak, op.cit.(2001),p.62.

¹²⁹ M.Mureșan, op.cit.,p.43.

¹³⁰ F.Deak, op.cit.(2001), p.63; M.Mureșan, op.cit., p.44.

¹³¹ F.Deak, op.cit.(2001),p.62; D.Chirică, op.cit, vol 1, 2005, p.90. Terța persoană nu este un *arbitru*, deoarece nu este chemat să soluționeze un litigiu, o neînțelegere între vânzător și cumpărător, și nici expert, chemat să emită o părere de specialist într-un anumit domeniu, lăsată însă la aprecierea instanței de judecată. Terța persoană are sarcina de a determina prețul vânzării, preț care odată determinat de el face parte din contract, fiind obligatoriu atât pentru părți cât și pentru instanța de judecată. Prin excepție, prețul fixat de către terț poate fi atacat de

În cazul în care părțile au desemnat o terță persoană, iar aceasta a determinat prețul, efectele vânzării se produc din momentul încheierii contractului, determinarea prețului de către terț fiind considerată ca o condiție a vânzării, ale cărei efecte se produc retroactiv ¹³².

Dacă terțele persoane desemnate nu determină prețul în termenul stabilit de părți sau, în lipsă, în termen de 6 luni de la încheierea contractului, la cererea părții interesate, președintele judecătoriei de la locul încheierii contractului va desemna, de urgență, în camera de consiliu, prin încheiere definitivă, un expert pentru determinarea prețului. Remunerația expertului se plătește în cote egale de către părți (art.1662 alin.2 C.civ.).

Dacă prețul nu a fost determinat în termen de un an de la încheierea contractului, vânzarea este nulă, afară de cazul în care părțile au convenit un alt mod de determinare a prețului (art.1662 alin.3 C.civ.).

În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare și cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului, sunt în sarcina cumpărătorului (art.1666 alin.3 C.civ.).

Cheltuielile de predare a bunului (măsurarea, cântărirea etc.) sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel (art.1666 alin.2 C.civ.).

De asemenea, dacă bunul trebuie transportat dintr-un loc în altul, în lipsa unei stipulații contrare, vânzătorul trebuie să se ocupe de expediere pe cheltuiala cumpărătorului. Deci, cheltuielile de transport sunt în sarcina cumpărătorului (art.1667 C.civ.).

47. Prețul să fie serios.

În conformitate cu dispozițiile art.1660 alin.2 C.civ. „ *prețul vânzării trebuie să fie serios.....* ”.

Prețul este serios dacă constituie o cauză suficientă a obligației vânzătorului de a transmite dreptul de proprietate cumpărătorului, dacă reprezintă un echivalent valoric al bunului vândut ¹³³.

Pentru validitatea contractului de vânzare, nu se cere să existe o echivalență valorică perfectă între preț și valoarea bunului vândut, ci doar o echivalență relativă. În acest sens, în practica judiciară s-a hotărât că: „*seriozitatea prețului, implică o echivalență valorică relativă, raportată atât la valoarea lucrului vândut, cât și la subiectivismul părților contractante care, prin efectul voinței lor, sunt libere să aprecieze întinderea valorii ce se plătește ca preț*”¹³⁴.

părți pe motiv de fraudă sau pentru „eroare grosieră”, situație în care vânzarea nu este valabilă întrucât se consideră că prețul nu a fost determinat.

¹³² C.Hamangiu, I.Rosetti Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., vol 2, p.556.

¹³³ Tribunalul suprem, sec.civ., dec. nr. 697 din 22 martie 1984, în R.R.D.nr.3/1985, p.74.

¹³⁴ Tribunalul Suprem, sec.civ. dec.nr. 1640 din 14 septembrie 1977, în I.G.Mihuță, *Repertoriu de practică judiciară civilă pe anii 1975-1980*, p.86, speța nr.96; Tribunalul suprem, sec.civ., dec.nr.831 din 5 aprilie 1989, în „Dreptul” nr.3/1990, p.64.

Dacă prețul este inferior sau superior valorii reale de circulație a bunului vândut, contractul rămâne valabil ca vânzare-cumpărare deoarece părțile, în temeiul principiului libertății contractuale, au posibilitatea să determine cuantumul prețului așa cum consideră ele de cuviință.

De asemenea, relațiile de rudenie între părți, sau chiar relațiile de concubinaj existente între acestea, constituie o justificare suficientă a stabilirii unui preț mult inferior valorii reale de circulație a bunului vândut ¹³⁵.

Cu toate acestea, *prețul serios* exclude o disproporție prea mare între valoarea prestației vânzătorului (bunul vândut) și valoarea prestației cumpărătorului (preț). De exemplu, dacă valoarea de circulație reală a bunului vândut este de 100.000 lei, iar părțile au stipulat un preț de 1000 lei, acesta nu este un preț serios, care să-l determine pe vânzător să-și înstrăineze bunul, ci un *preț derizoriu*.

Dacă prețul este derizoriu, conform art. 1665 alin.2 C.civ., *vânzarea este anulabilă*. Totuși convenția ar putea fi considerată valabilă ca o donație directă (nu deghizată, pentru că nu există act secret), dacă s-a încheiat cu intenția de a gratifica și dacă sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă prevăzute de lege pentru validitatea donației ¹³⁶.

Seriozitatea sau neseriozitatea prețului este o chestiune de fapt, lăsată la aprecierea instanței de judecată, care va rezolva problema în funcție de circumstanțele fiecărui caz în parte ¹³⁷.

În situația în care există o disproporție vădită de valoare între prestațiile reciproce ale părților, în sensul că prețul stipulat este mult inferior sau superior valorii reale de circulație a bunului vândut, în literatura juridică se vorbește despre un *preț lezionar* ¹³⁸. Există leziune, conform art. 1221 alin.1 C.civ. atunci când una dintre părți, profitând de starea de nevoie, lipsa de experiență ori de lipsa de cunoștințe a celeilalte părți, stipulează în favoarea sa ori a unei alte persoane o prestație de o valoare considerabil mai mare, la data încheierii contractului, decât valoarea propriei prestații. Existența leziunii se apreciază în funcție de natura și scopul contractului (art.1221 alin.2 C.civ.).

Partea al cărei consimțământ a fost viciat prin leziune poate cere, la alegerea sa, *anularea contractului sau reducerea obligațiilor sale cu valoarea daunelor-interese la care ar fi îndreptățită* (art.1222 alin.1 C.civ.).

Cu excepția cazului prevăzut la art.1221 alin.3 C.civ., acțiunea în anulare este admisibilă numai dacă leziunea depășește jumătate din valoarea pe care o

¹³⁵ Tribunalul Suprem sec.civ..dec.nr.831/1989, citată la nota precedentă; Tribunalul județean Constanța, dec.civ.nr.195/1987, în R.R.D.nr.2/1988, p.69.

¹³⁶ F.Deak, op.cit.(2001),p.66; M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.46.

¹³⁷ Tribunalul Suprem, sec.civ. dec.nr. 1542/1973, în R.R.D.nr.6/1974, p.74.

¹³⁸ D.Chirică, op.cit., vol 1, 2005, p.98-99, apreciindu-se că prețul derizoriu nu poate fi o cauză suficientă a obligației vânzătorului de a transfera proprietatea lucrului vândut, dar prețul lezionar este o cauză suficientă, numai că există un anumit dezechilibru între prestațiile celor două părți în favoarea cumpărătorului.

avea, la momentul încheierii contractului, prestația promisă sau executată de partea lezată. Disproporția trebuie să subziste până la data cererii de anulare (art.1222 alin.2 C.civ.).

În toate cazurile, instanța poate să mențină contractul dacă cealaltă parte oferă, în mod echitabil, o reducere a propriei creanțe sau, după caz, o majorare a propriei obligații. Dispozițiile art.1213 privitoare la adaptarea contractului se aplică în mod corespunzător (art.1222 alin.3 C.civ.).

Dreptul la acțiunea în anulare sau în reducerea obligațiilor pentru leziune se prescrie în termen de un an de la data încheierii contractului (art.1223 alin.1 C.civ.).

De asemenea, vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv, adică este stabilit fără intenția de a fi plătit, numai pentru a crea o anumită aparență (art.1665 alin.1 C.civ.).

Dacă prețul este fictiv (simulat), contractul este anulabil ca vânzare-cumpărare, dar convenția ar putea fi valabilă ca o donație deghizată, dacă părțile au urmărit în realitate înstrăinarea bunului cu titlu gratuit (contractul nefiind în întregime fictiv, ci doar prețul) și dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru validitatea donației ¹³⁹.

IV. CAUZA

48. Precizări. Printre condițiile esențiale de validitate ale unei convenții, art.1179 alin.1 pct.4 C.civ. prevede o *cauză licită și morală*.

Așa cum s-a putut afla de la cursul de drept civil, partea generală, *cauza* este motivul care determină fiecare parte să încheie contractul (art.1235 C.civ.).

Întrucât contractul de vânzare-cumpărare este sinalagmatic avem pe de o parte *cauza obligației vânzătorului*, iar pe de altă parte *cauza obligației cumpărătorului*.

În concepția modernă cauza include două elemente: *scopul imediat* al asumării obligației, element obiectiv, abstract și invariabil în toate contractele de același fel (în toate contractele de vânzare-cumpărare, pentru vânzător scopul imediat este încasarea prețului și pentru cumpărător obținerea bunului) și *scopul mediat* (mobilul determinant al consimțământului pentru fiecare dintre părțile contractante), element care este subiectiv, concret și variabil de la vânzător la vânzător și de la cumpărător la cumpărător ¹⁴⁰.

Cauza contractului de vânzare-cumpărare trebuie să îndeplinească, conform art. 1236 alin.1 C.civ., următoarele condiții; *să existe* (adică să nu lipsească), *să fie licită* (adică să nu fie contrară legii și ordinii publice) și *să fie morală* (adică să nu fie contrară bunelor moravuri).

¹³⁹ M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.45.

¹⁴⁰ M.Mureșan, op.cit. (Curs univ.1999), p.47-48.

Lipsa cauzei atrage anulabilitatea contractului, cu excepția cazului în care contractul a fost greșit calificat și poate produce alte efecte juridice. Cauza ilicită sau imorală atrage nulitatea absolută a contractului dacă este comună ori, în caz contrar, dacă cealaltă parte a cunoscut-o sau, după împrejurări, trebuia s-o cunoască (art.1238 C.civ.).

Secțiunea a-III-a

FORMA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

49. Regula consensualismului. Regula consensualismului rezultă din dispozițiile art. 1240 C.civ. potrivit cărora: *"Voința de a contracta poate fi exprimată verbal sau în scris"*. De aceea, în principiu, vânzarea-cumpărarea este un contract consensual, valabil încheiat prin simplul consimțământ al părților, indiferent de *forma* în care acesta s-a manifestat sau exteriorizat.

50. Excepții de la regula consensualismului. În anumite cazuri, expres prevăzute de lege, contractul de vânzare-cumpărare trebuie încheiat - *ad validitatem* - în formă autentică.

Astfel, potrivit art.10 indice 1 din Legea nr.114/1996 a locuinței, modificat prin Legea nr.170 din 16 iulie 2010 *"Locuințele și unitățile individuale pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică notarială, sub sancțiunea nulității absolute"* ¹⁴¹.

De asemenea, conform art. 1676 C.civ., în materie de vânzare de imobile, *strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară*. Ori, art. 1244 C.civ. dispune că *" în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează să fie înscrise în cartea funciară"*.

Contractul încheiat în lipsa formei pe care legea o cere pentru încheierea sa valabilă, *este lovit de nulitate absolută* (art.1242 alin.1 C.civ.). În schimb, dacă părțile s-au învoit ca un contract să fie încheiat într-o anumită formă, pe care legea nu o cere, contractul se consideră valabil chiar dacă forma nu a fost respectată (art.1242 alin.2 C.civ.).

Dacă prin lege nu se prevede altfel, orice modificare a contractului este supusă condițiilor de formă cerute de lege pentru încheierea sa (art. 1243 C.civ.).

¹⁴¹ Legea nr.170 din 16 iulie 2010 publicată în Monitorul Oficial nr.507 din 21 iulie 2010.

EFECTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

51. Considerații generale. Contractul de vânzare-cumpărare, dacă a fost încheiat valabil, dă naștere unor drepturi și obligații în sarcina fiecăreia dintre părțile contractante.

Noul Cod civil reglementează expres *obligațiile principale ale vânzătorului și obligațiile cumpărătorului*. Astfel, conform art. 1672 vânzătorul are următoarele obligații principale:

1. să transmită proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut;
2. să predea bunul;
3. să îl garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului.

Pe de altă parte, în conformitate cu art.1719 C.civ. obligațiile principale ale cumpărătorului sunt:

- a) să preia bunul vândut;
- b) să plătească prețul vânzării.

Prin contractul de vânzare-cumpărare părțile contractante își pot asuma și alte obligații decât cele reglementate expres de codul civil român.

În cele de mai jos vom analiza mai întâi obligațiile vânzătorului, apoi obligațiile cumpărătorului.

A) OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

1. Obligația de a transmite proprietatea bunului sau dreptul vândut.

Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut (art.1673 alin.1 C.civ.). Odată cu proprietatea, cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului (art.1673 alin.2 C.civ.).

52. Momentul transmiterii proprietății bunului. Regula. Așa cum rezultă din dispozițiile art. 1674 C.civ.: "*Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă*" ¹⁴².

Așadar, prin chiar realizarea acordului de voință al părților (*solo consensu*), independent de predarea bunului vândut și de plata prețului, fără nici o altă formalitate, dreptul de proprietate asupra bunului vândut (sau alt drept real

¹⁴² În acest sens era și art. 1295 alin.1 din vechiul cod civil român de la 1864 care prevedea că: „*vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat*”.

ori de creanță) se transferă din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului.

53. Condiții. Pentru ca *efectul translativ de proprietate* să se producă automat (*instantaneu*), în chiar momentul încheierii contractului, trebuie să fie îndeplinite următoarele condiții:

a) Vânzătorul să fie proprietarul bunului sau titularul dreptului înstrăinat, iar contractul perfect valabil încheiat, căci în caz contrar transferul nu se poate realiza (*nemo dat quod non habet*).

Dacă pentru valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare acesta trebuie încheiat în formă autentică, atunci consimțământul părților trebuie exprimat în forma cerută de lege.

b) Bunul vândut să fie individual determinat (cert). Dacă vânzarea are ca obiect *bunuri de gen*, efectul translativ al contractului nu se poate produce decât în momentul individualizării bunurilor vândute prin predare, cântărire, numărare sau măsurare etc., deoarece până atunci nu se poate ști care anume sunt bunurile vândute. Prin urmare, în cazul *bunurilor de gen* contractul de vânzare-cumpărare este valabil format (încheiat) încă din momentul realizării acordului de voință, doar transferul proprietății este amânat până la momentul individualizării bunurilor.

Pentru ca vânzarea *bunurilor de gen* să fie valabilă nu este necesar ca aceste bunuri să fie în proprietatea vânzătorului la momentul încheierii contractului, ci doar la momentul individualizării lor ¹⁴³.

c) Bunul vândut să existe în momentul încheierii contractului.

Dacă vânzarea are ca obiect *bunuri viitoare* (care urmează să fie construite, confecționate sau produse) transferul proprietății nu se poate produce decât din momentul în care ele au fost realizate, adică au devenit apte de a fi folosite potrivit destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul.

Atunci când *bunurile viitoare sunt de gen*, transferul proprietății la cumpărător presupune ca ele să fie nu numai realizate, dar și individualizate ¹⁴⁴.

d) Părțile să nu fi amânat transferul proprietății la o dată ulterioară încheierii contractului.

Regula stabilită de art.1674 C.civ. conform căreia „...*proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă*”, la fel ca prevederea art. 1295 alin.1 din vechiul cod civil, nu este imperativă, ci supletivă, astfel încât părțile pot deroga de la ea, stabilind un alt moment pentru transferul proprietății la cumpărător. De exemplu, părțile pot conveni ca transferul proprietății să se facă ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la data împlinirii unui

¹⁴³ Pentru unele discuții, a se vedea și O.Podaru, *Regimul juridic al vânzării bunurilor de gen limitat. Comparatie cu regimul juridic al altor specii de vânzare*, în „Dreptul” nr.1/2000, p 55-62.

¹⁴⁴ F.Deak, op.cit.(2001),p.17.

anumit termen suspensiv (data predării bunului vândut sau data plății prețului) ori condiții suspensive (obținerea unui împrumut pentru plata prețului) ¹⁴⁵. Într-un asemenea caz, vânzătorul rămâne proprietarul bunului vândut până la data când, potrivit clauzelor contractuale, va opera transferul proprietății în favoarea cumpărătorului.

Învoiala părților de a amâna transferul proprietății asupra bunului vândut trebuie să fie prevăzută expres în contract.

De obicei, amânarea convențională a momentului transmiterii proprietății de la vânzător la cumpărător urmărește să asigure vânzătorului o garanție că prețul va fi plătit integral. Aceasta deoarece în cazul în care transferul proprietății la cumpărător operează în momentul încheierii contractului, dar plata prețului se face ulterior, între părțile contractante se realizează un dezechilibru, cumpărătorul fiind într-o situație avantajoasă față de vânzător. De aceea, în temeiul principiului libertății contractuale, părțile pot conveni încheierea vânzării cu o ***clauză prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului vândut până la plata integrală a prețului***. În acest sens, art. 1684 C.civ. prevede că: "*Stipulația prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului este valabilă chiar dacă bunul a fost predat*". Așadar, vânzarea cu clauza *rezervei proprietății* nu exclude ca bunul vândut să fie predat cumpărătorului, din chiar momentul încheierii contractului, dar proprietatea asupra acestuia rămâne la vânzător până la achitarea integrală a prețului. Aceasta înseamnă că vânzătorul, rămas proprietar, poate să revendice bunul vândut și neplătit de la cumpărător, dacă acesta este declarat în stare de faliment. Prin urmare, *clauza de rezervă a proprietății* reprezintă o garanție a executării creanței plății prețului ¹⁴⁶.

Clauza de rezervă a proprietății poate fi opusă terților numai după îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, după natura bunului (art.1684, partea a doua).

Alteori, vânzătorul își asigură o garanție că va încasa prețul, pentru care a consimțit un termen suspensiv, combinând contractul de vânzare-cumpărare cu un contract de locațiune. Astfel, părțile pot conveni ca până la data plății prețului cumpărătorul să dețină și să folosească bunul în calitate de chiriaș, iar la data achitării integrale a prețului să opereze transferul dreptului de proprietate ¹⁴⁷.

Amânarea convențională a transmiterii proprietății nu afectează în nici un fel valabilitatea vânzării, ci doar producerea efectului translativ de proprietate.

¹⁴⁵ Dacă părțile stipulează o condiție rezolutorie atunci transferul proprietății la cumpărător nu este amânat, ci se produce în momentul încheierii contractului. Însă, dacă se realizează condiția rezolutorie, contractul se desființează cu efect retroactiv, iar vânzătorul redobândește proprietatea lucrului vândut.

¹⁴⁶ Pentru amănunte și detalii legate de *vânzarea cu rezerva proprietății*, a se vedea D.Chirică, op.cit. (Tratat 2008), p.321-323; C.Toader, op.cit., p.16.

¹⁴⁷ M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.60.

În legătură cu amânarea transferului proprietății la cumpărător, în literatura noastră juridică s-a ridicat o problemă specială cu privire la vânzarea bunurilor de gen prin magazine cu autoservire.

Astfel, în ce moment se transferă proprietatea la cumpărător ? în momentul alegerii bunului și introducerii lui în cărucior (coș) ? sau în momentul achitării prețului la casă ?.

Potrivit regulilor aplicabile în dreptul civil ar trebui să se considere că transferul proprietății la cumpărător a operat în momentul alegerii bunului și introducerii lui în cărucior, deoarece acesta este momentul individualizării bunului de gen cumpărat. Însă, așa cum s-a observat în literatura juridică, o asemenea soluție ar fi necorespunzătoare din punctul de vedere al dreptului penal, deoarece dacă cel care a ales bunul și l-a pus în cărucior părăsește magazinul cu el, fără să achite prețul la casă, nu poate fi acuzat de furt și condamnat penal întrucât este considerat proprietar din momentul alegerii (individualizării) bunului. Ori, atât literatura juridică, dar și practica judiciară de drept penal, admit că în asemenea situații este vorba despre comiterea infracțiunii de furt și

nu de cumpărare cu „omisiunea” plății prețului ¹⁴⁸. De asemenea, soluția este necorespunzătoare din punct de vedere practic deoarece cumpărătorul din magazinele cu autoservire se poate răzgândi, adică poate renunța la unele produse dacă nu-i ajung banii ori poate alege alte produse, ceea ce n-ar putea face dacă contractul de vânzare-cumpărare ar fi considerat perfectat în momentul alegerii produsului de pe raft și introducerii lui în coș, opunându-se principiul *forței obligatorii a contractelor* și al *inadmisibilității revocării unilaterale a acestuia* ¹⁴⁹.

Având în vedere inconvenientele de mai sus, în literatura juridică de specialitate s-a apreciat că în cazul vânzărilor din magazinele cu autoservire părțile s-au înțeles implicit (înțelegere tacită) în sensul amânării transferului proprietății o dată cu plata prețului la casă, până atunci el fiind un simplu detentor precar, vinovat de furt dacă nu plătește prețul ¹⁵⁰. Această opinie a fost considerată discutabilă deoarece în cazul celui ce fură din magazine cu autoservire nu se mai poate vorbi de încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, pentru că hoțul n-a avut intenția de a cumpăra și de a plăti prețul, ci doar intenția de a „mima” cumpărarea; ori, s-a spus, pe bună-dreptate, că neexistând consimțământul său la cumpărare nu se mai poate vorbi de un

¹⁴⁸ A se vedea O.Longhin, A.Filipaș, *Drept penal. Partea specială*, Editura Didactică și Pedagogică București 1983, p.107; G.Antoniu, C.Bulai și colaboratorii, *Practică judiciară penală*, vol III, Editura Academiei București 1992, p.102; Trib.Suprem, secția penală, decizia nr.617 din 29 ianuarie 1971, în R.R.D. nr.5/1972, p.161-162.

¹⁴⁹ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.62-63.

¹⁵⁰ F.Deak, op.cit.(2001),p.18.

contract încheiat și nici despre o înțelegere tacită în sensul amânării transferului proprietății la cumpărător numai o dată cu plata prețului la casă ¹⁵¹.

De aceea apreciem, alături de alți autori ¹⁵², că în cazul vânzărilor din magazinele cu autoservire contractul de vânzare-cumpărare trebuie considerat încheiat (perfectat) numai în momentul achitării prețului la casă, pentru că numai în acest moment consimțământul cumpărătorului de a cumpăra și de a plăti prețul este ferm și neechivoc exprimat.

Considerăm că aceeași soluție se impune și în ipoteza, frecvent întâlnită în supermarket, în care o persoană după ce alege bunul de gen de pe raft sau din frigider îl consumă în incinta magazinului. Evident că în acest caz nu se mai poate răzgândi, întrucât a consumat produsul, dar intenția lui se va vedea ulterior din împrejurarea dacă plătește prețul la casă sau nu (dacă nu plătește prețul la casă înseamnă că este vorba despre furt).

54. Strămutarea proprietății imobilelor. În conformitate cu dispozițiile art.1676 C.civ.: *"În materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară"*. În ce privește imobilele înscrise în cartea funciară, obligația de a strămuta proprietatea o cuprinde și pe aceea de a preda înscrisurile necesare pentru efectuarea înscrierii (art.1483 alin.2 C.civ.).

Prin urmare, trebuie observate dispozițiile de carte funciară. În acest sens, art. 885 alin.1 C.civ. prevede că drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, *numai prin înscrierea în cartea funciară*, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea.

Însă, potrivit art.56 din Legea nr.71/2011 de punere în aplicare a Codului civil, art.885 alin.1 se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. Până la data respectivă, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, se *face numai în scop de opozabilitate față de terți*.

În cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective (art.1675 C.civ.).

Vânzătorul este obligat să radieze din cartea funciară, pe cheltuiala sa, drepturile înscrise asupra imobilului vândut, dacă acestea sunt stinse (art.1677 C.civ.)

55. Strămutarea proprietății în cazuri particulare. Așa cum am arătat mai sus, de regulă, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

¹⁵¹ M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.62.

¹⁵² Ibidem.

În anumite situații particulare, momentul strămutării proprietății nu corespunde cu momentul încheierii contractului de vânzare, astfel cum vom arăta mai jos.

a) Vânzarea bunurilor de gen. Atunci când vânzarea are ca obiect *bunuri de gen, inclusiv bunuri dintr-un gen limitat* (lot determinat), proprietatea se transferă cumpărătorului la data individualizării acestora prin predare, numărare, cântărire, măsurare ori prin alt mod convenit sau impus de natura bunului (art.1678 C.civ.).

Această vânzare, denumită după vechiul cod civil *vânzare după greutate, număr sau măsură*, are ca obiect o cantitate de bunuri de gen, dar care nu este determinată în momentul încheierii contractului, iar prețul este stabilit pe unitatea de măsură (de exemplu, se vând 10 litri de vin dintr-un butoi de 2000 litri, cu prețul de 15 lei/litru ¹⁵³ etc.). Obiectul vânzării nefiind determinat (nu se știe care sunt cei 10 litri de vin din cantitatea de 2000 litri), este necesară efectuarea operațiunilor de individualizare a bunurilor de gen prin cântărire, numărare sau măsurare.

Individualizarea *bunurilor de gen* se va face la data și locul prevăzute în contract sau la data și locul convenite pentru predare, ori, în lipsă, la cererea cumpărătorului.

Individualizarea *bunurilor de gen* se face prin predare, numărare, cântărire măsurare sau alt mod impus de natura bunului cum ar fi: ambalarea, etichetarea, marcarea, expedierea etc. ¹⁵⁴.

Individualizarea *bunurilor de gen* se face, de regulă, în momentul predării efective în stăpânirea cumpărătorului. Dar, individualizarea se poate face și anterior operației de predare și separat de aceasta, de exemplu prin ambalarea produselor și etichetarea coletelor în vederea predării lor căraușului pentru a fi transportate cumpărătorului. Rezultă că operația de *individualizare* a bunurilor generice nu se confundă cu operația de *predare* a acestora (predarea valorează în toate cazurile individualizare, dar individualizarea nu valorează în toate cazurile predare, deoarece poate fi o operațiune separată și distinctă de predare) ¹⁵⁵.

¹⁵³ În cazul în care s-ar vinde un butoi întreg de vin, cu prețul de 10 lei/litru, se pune întrebarea: vânzarea este cu grămada sau vânzarea este după greutate, număr sau măsură ? Opiniile exprimate în literatura juridică pentru o asemenea ipoteză sunt diferite. Astfel, după o părere, vânzarea ar fi cu grămada deoarece operațiunile ulterioare de numărare, cântărire sau măsurare sunt necesare doar pentru determinarea cuantumului total al prețului, iar nu pentru individualizarea lucrului vândut (D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.316; M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, pag.106). După altă părere, din moment ce prețul este stabilit pe unitate de măsură, iar nu global pentru toată grămada, prin definiție nu mai poate fi vorba de vânzare cu grămada, ci de o vânzare după greutate, număr sau măsură (a se vedea F.Deak, op.cit.- 2001 -, pag.102).

¹⁵⁴ A se vedea D.Chirică, *Tratat de drept civil.Contractele speciale*, Editura C.H.Beck București 2008, p.313-315; M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.63.

¹⁵⁵ F.Deak, op.cit.(2001), pag.102 ; M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.106.

De regulă, ambele părți trebuie să asiste la efectuarea operațiilor de cântărire, numărare sau măsurare, neparticiparea lăsând să se presupună renunțarea cumpărătorului la aceste operațiuni și acceptarea lor așa cum au fost individualizate de către vânzător ¹⁵⁶.

Dovada efectuării operațiunii de individualizare a *bunurilor generice* este în sarcina vânzătorului și o poate face cu orice mijloace de probă (fiind un simplu fapt juridic).

b) Vânzarea în bloc a bunurilor. Dacă mai multe bunuri sunt vândute în bloc și pentru un preț unic și global, proprietatea se strămută cumpărătorului îndată ce contractul s-a încheiat, chiar dacă bunurile nu au fost individualizate (art.1679 C.civ.).

Vânzarea în bloc, denumită și "*vânzarea cu grămadă*" are ca obiect o cantitate de bunuri determinată prin masa ei, care se vinde pentru un preț unic și global pentru întreaga cantitate (de exemplu, întreaga cantitate de porumb dintr-un anumit hambar, pentru prețul total de 1000 lei; toată recolta de grâu a unui fermier pentru prețul de 100.000 lei; toată turma unui crescător de oi pentru prețul de 50.000 lei; tot vinul din pivnița producătorului pentru prețul total de 150.000 lei etc.). În acest caz, nu este necesară individualizarea ulterioară a bunurilor de gen prin cântărire, numărare sau măsurare, deoarece ele sunt deja individualizate într-un anumit fel.

Particularitatea acestei vânzări constă în faptul că, deși este vorba despre bunuri de gen care nu sunt cântărite, numărate sau măsurate, dreptul de proprietate se strămută la cumpărător în momentul încheierii contractului.

c) Vânzarea după mostră sau model. La vânzarea după mostră sau model, proprietatea se strămută la momentul predării bunului (art.1680 C.civ.). Cumpărătorul poate refuza bunul dacă nu corespunde mostrei.

d) Vânzarea pe încercate. 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 (art.1681 alin.1 C.civ.).

Cu alte cuvinte, *vânzarea pe încercate* este un contract încheiat sub condiția suspensivă a verificării (încercării) bunului de către cumpărător. Scopul încercării este acela de a constata dacă lucrul corespunde criteriilor stabilite de părți sau destinației normale a bunului.

De comun acord, părțile pot stabili un termen de încercare. Dacă durata încercării nu a fost convenită și din uzanțe nu rezultă altfel, condiția se consideră îndeplinită în cazul în care cumpărătorul nu a declarat că bunul este nesatisfăcător în termen de 30 de zile de la predarea bunului (art.1681 alin.2 C.civ.).

¹⁵⁶ A se vedea E.Safta-Romano op.cit., pag.71;

Cumpărătorul poate refuza bunul vândut și încercat numai dacă, în mod obiectiv, acesta este necorespunzător. În caz de neînțelegere cu privire la acest aspect, se poate dispune efectuarea unei expertize tehnice.

În cazul *vânzării pe încercate* contractul se consideră valabil format din momentul realizării acordului de voințe, dar fiind încheiat sub o condiție suspensivă, până la îndeplinirea acesteia vânzătorul rămâne proprietar. La îndeplinirea condiției suspensive vânzarea se perfectează, iar cumpărătorul devine proprietar retroactiv, din momentul încheierii contractului.

În cazul în care prin contractul de vânzare părțile au prevăzut că bunul vândut urmează să fie încercat, se prezumă că s-a încheiat o vânzare pe încercate (art.1681 alin.3 C.civ.).

Vânzarea pe încercate se aplică, de regulă, în cazul vânzării mașinilor, utilajelor, animalelor etc.

e) Vânzarea pe gustate. Vânzarea sub rezerva ca bunul să corespundă gusturilor cumpărătorului se încheie numai dacă acesta a făcut cunoscut acordul său în termenul convenit ori statornicit prin uzanțe (art.1682 C.civ.). În cazul în care un asemenea termen nu există, se aplică dispozițiile art.1681 alin. 2 C.civ.

Dacă bunul vândut se află la cumpărător, iar acesta nu se pronunță în termenul prevăzut la art. 1681 alin.2, vânzarea se consideră încheiată la expirarea termenului.

Prin urmare, vânzarea nu se consideră încheiată decât după ce cumpărătorul a gustat marfa și a declarat că-i convine. Dacă s-ar considera încheiată înainte de gustare, ar fi vorba despre un contract încheiat sub o condiție pur potestativă, lovit de nulitate ¹⁵⁷.

Dacă după gustare cumpărătorul declară că nu-i convin bunurile, vânzarea nu se mai încheie, iar vânzătorul nu are la dispoziție nici un mijloc juridic pentru a-l constrânge pe cumpărător să cumpere. Cumpărătorul poate refuza să cumpere bunurile pentru simplul motiv că nu-i plac, chiar dacă obiectiv acestea ar fi corespunzătoare, fiind vorba despre o apreciere cu totul subiectivă ¹⁵⁸.

56. Vânzarea bunului altuia. Dacă vânzătorul nu este proprietarul bunului individual determinat ¹⁵⁹ el nu poate transmite dreptul la cumpărător, căci nimeni nu poate transmite altuia mai multe drepturi decât are el însuși (*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*) sau nimeni nu dă ceea ce nu are (*nemo dat quod non habet*).

Cu toate acestea, practica demonstrează că sunt situații în care, din eroare sau cu bună știință, lucrul individual determinat vândut nu aparține vânzătorului, ci altei persoane. Este problema cunoscută sub denumirea de **vânzare a lucrului altuia**.

¹⁵⁷ A se vedea M.Mureșan, op.cit., pag.107.

¹⁵⁸ A se vedea, pentru unele amănunte, D.Chirică, op.cit., pag.288-289.

¹⁵⁹ În cazul bunurilor de gen sau viitoare proprietatea sau dreptul nu se transmite la cumpărător în momentul încheierii contractului, motiv pentru care vânzătorul nu trebuie să fie neapărat proprietarul sau titularul dreptului în acel moment.

Codul civil român de la 1864 nu a conținut nici o dispoziție referitoare la această problemă juridică ¹⁶⁰, motiv pentru care în literatura juridică română și în jurisprudență s-au purtat îndelungi controverse cu privire la soluția ce trebuie adoptată în cazul în care s-ar vinde bunul altuia ¹⁶¹.

Noul Cod civil a pus capăt acestei controverse juridice, reglementând expres vânzarea bunului altuia.

Astfel, conform art. 1683 alin.1, 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.

Obligația vânzătorului se consideră ca fiind executată fie prin dobândirea de către acesta a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului (art.1683 alin.2 C.civ.).

Proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul dobândirii bunului de către vânzător sau al ratificării contractului de vânzare de către proprietar, dacă din lege sau voința părților nu rezultă contrariul (art.1683 alin.3 C.civ.).

În cazul în care vânzătorul nu asigură transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător, acesta din urmă poate cere rezoluțiunea contractului, restituirea prețului, precum și daune-interese (art.1683 alin.4 C.civ.).

Dacă vânzătorul este numai coproprietar, dar vinde în întregime bunul aflat în proprietate comună (deci nu vinde cota sa de proprietate, ci bunul comun), art. 1683 alin.5 C.civ. prevede că dacă ulterior nu asigură transmiterea proprietății întregului bun către cumpărător, acesta din urmă poate cere, pe lângă daune-interese, la alegerea sa, fie reducerea prețului proporțional cu cota-parte pe care nu a dobândit-o, fie rezoluțiunea contractului în cazul în care nu ar fi cumpărat dacă ar fi știut că nu va dobândi proprietatea întregului bun.

¹⁶⁰ Codul civil francez prevede expres în art. 1599 că; „vânzarea lucrului altuia este nulă: ea poate da loc la daune-interese, atunci când cumpărătorul n-a știut că lucrul era al altuia”, însă Codul nostru civil de la 1864 nu a preluat acest text.

¹⁶¹ A se vedea C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., vol.2, p.555; M.Mureșan, op.cit.(Curs univ.1999), p.32; F.Deak, op.cit.(2001), p.55-57; D.Chirică, op.cit., vol.1, 2005, p.71-73; R.Sanilevici, I.Macovei, *Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare*, în R.R.D.nr.2/1975, p.33; I.Lulă, *Discuții referitoare la controversata problemă a consecințelor juridice ale vânzării lucrului altuia*, în „Dreptul” nr.3/1999, p.60-68; M.D.Bocșan, S.Bogdan, *Considerații civile și penale asupra vânzării lucrului altuia*, în „Dreptul” nr.6/1999, p.46-57; R.Codrea, *Consecințele vânzării lucrului altuia în situația în care cel puțin cumpărătorul ignoră că vânzătorul nu este proprietarul lucrului vândut*, în „Dreptul” nr.9/1998, p.28-38; E.Jakab, B.Halcu, *Consecințele civile și penale ale vânzării lucrului altuia*, în PR, VI, nr.1/2005, p.239 și urmât.; I.Urs, *Remarks concerning the „fraudulent” sale in the romanian law*, în Revista de Derecho, Ediciones Universitarias de Valparaiso, Chile, XXVII-2006, semestre 1, p.45-50.

Daunele interese pe care le poate solicita cumpărătorul, atunci când este îndreptăţit, sunt cele prevăzute la art.1702 şi 1703 C.civ. Cu toate acestea, cumpărătorul care la data încheierii contractului cunoştea că bunul nu aparţinea în întregime vânzătorului, nu poate să solicite rambursarea cheltuielilor referitoare la lucrările autonome sau voluptuare.

În *ce-l priveşte pe adevăratul proprietar*, trebuie precizat că vânzarea bunului său de către o terţă persoană, în principiu, nu îl poate afecta cu nimic, deoarece „convenţiile n-au efect decât între părţile contractante”(art.1270 alin.1 C.civ.). În practica judiciară anterioară noului Cod civil s-a reţinut că: „dacă înstrăinarea unui bun se face între un vânzător care nu este proprietarul bunului individual determinat şi un terţ în calitate de cumpărător, bunul respectiv nu iese din patrimoniul adevăratului proprietar”¹⁶² sau că: „...prin vânzarea bunului său de către o altă persoană, adevăratul proprietar nu îşi pierde dreptul...”¹⁶³.

Adevăratul proprietar nu poate cere anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între alte persoane (între vânzătorul neproprietar şi terţul cumpărător), pentru că nu este parte în convenţia respectivă.

Însă, *adevăratul proprietar* nu se află la discreţia celor ce doresc să dispună de bunurile sale, pentru că are posibilitatea de a exercita fie acţiunea în constatarea nulităţii absolute a actului de înstrăinare a bunului său (atunci când există fraudă sau conivenţă de rea-credinţă a părţilor contractante) fie acţiunea în revendicare, dacă bunul se află în posesiunea cumpărătorului.

Admisibilitatea acţiunii în revendicare a *adevăratului proprietar* nu este condiţionată de anularea sau de constatarea nulităţii actului de vânzare-cumpărare încheiat de către vânzătorul neproprietar¹⁶⁴.

Dacă *adevăratul proprietar* stăpâneşte bunul, atunci el poate opune cu succes dreptul său de proprietate terţului cumpărător¹⁶⁵.

2. Obligaţia de a preda bunul

57. Noţiune. În conformitate cu dispoziţiile art. 1685 C.civ.: "*Predarea se face prin punerea bunului vândut la dispoziţia cumpărătorului, împreună cu*

¹⁶² Curtea Supremă de Justiţie, s.civ.dec.nr.132/1994, în *Buletinul Jurisprudenţei. Culegere de decizii pe anul 1994*, p.39.

¹⁶³ De asemenea, instanţa noastră supremă a reţinut că: „Vânzarea lucrului altuia în cunoştinţă de cauză este nulă absolut în baza art. 966 şi art.968 C.civ. şi în virtutea principiului exprimat de *fraus omnia corrumpit*” (a se vedea Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, sec.civ. şi de proprietate intelectuală, dec.nr.1920 din 10 martie 2005, în „Dreptul” nr.12/2005, p.264-265); În acelaşi sens şi Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, sec.civ. dec.nr.632 din 29 ianuarie 2004, în „Dreptul” nr.3/2005, p.261; Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie sec.civ. şi de proprietate intelectuală, decizia nr.5801 din 21 octombrie 2004, în „Dreptul” nr.10/2005, p.224-225.

¹⁶⁴ D.Chirică, op.cit., vol 1, 2005, p.77-79.

¹⁶⁵ F.Deak, op.cit.(2001), p.56.

tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei".

Așa cum s-a precizat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, prin sintagma "*predarea bunului vândut la dispoziția cumpărătorului*" nu se înțelege transferul posesiei la cumpărător, ci numai al detenției, deoarece cumpărătorul posedă din momentul transferului proprietății ¹⁶⁶.

58. Modalitatea de executare a obligației de predare. Dacă obiectul vânzării este un *bun imobil*, predarea se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vânzătorului (art.1687 C.civ.). De exemplu, bunurile imobile se pot preda prin remiterea cheilor, dacă este vorba despre o clădire, sau prin remiterea titlului de proprietate, dacă este un teren ¹⁶⁷.

Dacă este vorba despre *bunuri mobile*, art.1688 C.civ. prevede că acestea se predau prin remiterea materială, fie prin remiterea titlului reprezentativ (bunuri corporale) ori a unui alt document sau lucru care îi permite cumpărătorului preluarea în orice moment. Se pot preda și prin remiterea cheilor clădirii în care se află bunurile mobile sau prin simplul consimțământ al părților, dacă cumpărătorul le avea deja în stăpânirea sa, cu orice titlu, la data încheierii contractului (depozit, împrumut, locațiune etc.).

59. Întinderea obligației de predare. Conform art.1686 alin.1 C.civ. obligația de a preda bunul vândut se întinde și la accesoriile sale, precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue.

De asemenea, vânzătorul este obligat să predea cumpărătorului titlurile și documentele referitoare la proprietatea sau folosința bunului (art.1686 alin.2 C.civ.).

În cazul bunurilor de gen, vânzătorul este obligat la predarea lor chiar dacă lotul din care făceau parte bunurile respective a pierit în totalitate, afară numai dacă lotul era anume prevăzut în convenție (art.1686 alin.3 C.civ.).

60. Locul predării bunului vândut. Predarea trebuie să se facă la *locul unde bunul se afla în momentul încheierii contractului*, dacă nu rezultă altfel din convenția părților ori, în lipsa acesteia, din uzanțe (art.1689 C.civ.).

61. Starea bunului vândut. În conformitate cu dispozițiile art.1690 alin.1 C.civ., bunul trebuie să fie predat *în starea în care se afla în momentul încheierii contractului*.

Întrucât predarea bunului vândut este un act de executare a contractului, cumpărătorului trebuie să i se pună la dispoziție de către vânzător exact bunul

¹⁶⁶ M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.70.

¹⁶⁷ Uneori îndeplinirea obligației de predare presupune efectuarea unor acte sau fapte pozitive din partea vânzătorului, pentru ca cumpărătorul să poată intra în stăpânirea efectivă a lucrului cumpărat. De exemplu, dacă imobilul este ocupat ilegal de o terță persoană, vânzătorul are obligația de a evacua acea persoană până la predare. Dacă imobilul este ocupat chiar de către vânzător și membrii săi de familie, care refuză să părăsească imobilul, atunci cumpărătorul are la dispoziție o acțiune în evacuare împotriva acestora (a se vedea T.Suprem, s.civ. dec. nr.1805/1981, în R.R.D.nr.9/1982, p.67).

prevăzut în contract, iar nu altul ¹⁶⁸. De aceea, în literatura juridică recentă se spune că vânzătorul trebuie să-i predea cumpărătorului un bun conform stipulațiilor contractuale ¹⁶⁹. Conformitatea (predarea bunului vândut conform stipulațiilor contractuale) presupune două aspecte: *conformitatea materială* (obiectivă) și *conformitatea funcțională* (subiectivă).

Conformitatea materială (obiectivă) se referă la *identitatea* bunului predat cu cel convenit prin contract, la *cantitatea* și la *calitatea* stabilite prin clauzele contractuale.

Astfel, dacă vânzarea are ca obiect un bun individual determinat (cert), obligația de predare vizează exact bunul asupra căruia părțile au convenit în momentul încheierii contractului. Prin urmare, vânzătorul trebuie să-i predea cumpărătorului exact acest bun, deoarece numai în acest caz predarea va fi considerată conformă clauzelor contractuale (*predare conformă*). Verificarea acestei conformități se face prin compararea bunului efectiv predat cu ceea ce s-a stipulat expres sau implicit în contract. De exemplu, în jurisprudența franceză s-a apreciat că predarea nu este conformă în următoarele situații; predarea, în cazul vânzării unui autoturism de ocazie, a unui autoturism cu un motor care nu corespundea mențiunilor din cartea de identitate; predarea, în cazul vânzării unui autovehicul de ocazie, a unui autoturism cu un kilometraj mai mic decât cel real și cu seria motorului falsificată ¹⁷⁰.

Dacă vânzarea are ca obiect bunuri de gen, obligația de *predare conformă* presupune ca bunurile efectiv predate cumpărătorului să corespundă caracteristicilor prevăzute în contract. De exemplu, în jurisprudența franceză s-a apreciat că predarea este *neconformă* în cazurile de mai jos: predarea unui număr de arbuști de o altă specie decât cea stipulată în contract; predarea unor semințe de sfeclă furajeră în loc de semințe de sfeclă de zahăr, așa cum era stipulat în contract; predarea unor semințe netratate în loc de semințe tratate; predarea unui alt model de autoturism nou decât cel comandat etc. ¹⁷¹.

Conformitatea în privința *cantității* presupune ca vânzătorul să predea cumpărătorului exact cantitatea menționată în contract, adică nici mai mult nici mai puțin.

Conformitatea în privința *calității* presupune ca bunul predat de vânzător să corespundă calitativ înțelegerii exprese sau tacite a părților. Prin calitate se înțelege ansamblul proprietăților bunului care formează obiectul contractului pe care părțile le-au avut în vedere atunci când și-au dat consimțământul. Ea se stabilește fie prin referire la prevederile contractuale, fie prin referire la un eșan-

¹⁶⁸ Ca regulă generală în materie de obligații, creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației (art.1516 alin.1 "*Creditorul are dreptul la îndeplinirea integrală, exactă și la timp a obligației*").

¹⁶⁹ D.Chirică, op.cit. Tratat 2008, p.337.

¹⁷⁰ A se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.338, precum și jurisprudența franceză acolo citate.

¹⁷¹ Ibidem.

tion, fie prin referire la normele tehnice, administrative sau sanitare care sunt impuse unor anumite bunuri, fie prin referire la anumite uzanțe etc. De exemplu, în jurisprudența franceză s-a judecat că predarea este neconformă dacă în contractul de vânzare-cumpărare a unui hotel s-a stipulat că este „corespunzător normelor”, iar apoi s-a dovedit că instalația electrică nu corespunde normelor în domeniu ¹⁷².

Conformitatea funcțională (subiectivă) presupune nu numai identitatea dintre bunul predat efectiv de vânzător și cel stipulat în contract, ci și cerința ca bunul să fie apt a corespunde destinației pentru care a fost achiziționat de cumpărător. În această concepție, predare neconformă este nu numai cea a unui alt bun decât cel convenit în contract, ci și a unui inapt să îndeplinească utilitatea pentru care cumpărătorul l-a destinat ¹⁷³.

Dovada îndeplinirii obligației de predare a bunului vândut este în sarcina vânzătorului, deoarece el este debitorul acestei obligații (obligație de rezultat).

Cumpărătorul are obligația de a verifica, *imediat după preluare*, starea bunului potrivit uzanțelor (art.1690 alin.2 C.civ.).

Dacă în urma verificării se constată existența unor vicii aparente, cumpărătorul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea *fără întârziere*. În lipsa informării, se consideră că vânzătorul și-a executat obligația prevăzută la art.1690 alin.1 C.civ. Cu toate acestea, în privința viciilor ascunse, dispozițiile art.1707 - 1714 rămân aplicabile ¹⁷⁴.

62. Dezacordul asupra calității. Potrivit art. 1691 alin.1 C.civ: "*În cazul în care cumpărătorul contestă calitatea sau starea bunului pe care vânzătorul i l-a pus la dispoziție, președintele judecătoriei de la locul prevăzut pentru executarea obligației de predare, la cererea oricăreia dintre părți, va desemna de îndată un expert în vederea constatării*". Prin aceeași hotărâre se poate dispune sechestrarea sau depozitarea bunului.

Dacă păstrarea bunului vândut ar putea aduce mari pagube sau ar ocaziona cheltuieli însemnate, se va putea dispune chiar vânzarea pe cheltuiala proprietarului, în condițiile stabilite de instanță (art.1691 alin.3 C.civ.). Hotărârea de vânzare va trebui să fie comunicată părâtului sau reprezentantului acestuia, așa cum dispune art. 1691 alin.4 C.civ.

¹⁷² D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.341, precum și jurisprudența franceză acolo citată.

¹⁷³ D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.345, precum și doctrina și jurisprudența franceză acolo citate.

¹⁷⁴ În literatura juridică recentă se consideră că preluarea (recepția) fără rezerve acoperă numai deficiențele observabile la momentul predării, nu și pe cele care, în cazul bunurilor complexe, pot fi observate doar ulterior, în urma folosirii bunului în anumite condiții sau în urma unui examen mai atent (D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.356).

Pentru bunurile simple verificarea trebuie făcută de cumpărător în momentul predării, iar în cazul bunurilor mai complexe, verificarea implică un anumit interval de timp suficient, dar diferit de la caz la caz (D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.358, precum și jurisprudența acolo citată).

63. Fructele bunului vândut. Fructele bunului vândut se cuvin cumpărătorului *din ziua dobândirii proprietății*, dacă părțile nu au convenit altfel (art.1691 C.civ.).

64. Momentul predării. În lipsa unui termen, cumpărătorul poate cere predarea bunului *de îndată ce prețul este plătit*. Dacă predarea bunului nu se poate face decât după trecerea unui termen, împrejurare cunoscută cumpărătorului la momentul vânzării, părțile sunt prezumate că au convenit ca predarea să se facă la expirarea aceluia termen (art.1693 C.civ.).

65. Refuzul de a preda bunul. Potrivit art. 1694 alin.1 C.civ.: "*Dacă obligația de plată a prețului este afectată de un termen și, după vânzare, cumpărătorul a devenit insolvabil ori garanțiile acordate vânzătorului s-au diminuat, vânzătorul poate suspenda executarea obligației de predare cât timp cumpărătorul nu acordă garanții îndeostulătoare că va plăti prețul la termenul stabilit*".

Cu toate acestea, dacă la data încheierii contractului vânzătorul cunoștea insolvabilitatea cumpărătorului, atunci acesta din urmă păstrează beneficiul termenului, dacă starea sa de insolvabilitate nu s-a agravat în mod substanțial (art.1694 alin.2 C.civ.).

Neexecutarea totală sau parțială a obligației de predare, din vina vânzătorului, dă dreptul cumpărătorului să solicite fie executarea silită în natură a obligației, fie rezoluțiunea vânzării cu daune-interese.

În cazul executării cu întârziere a obligației de predare, din vina vânzătorului, cumpărătorul poate cere daune-interese, de la data punerii în întârziere a vânzătorului ¹⁷⁵.

66. Obligația accesorie de a conserva bunul până la predare. Conform art.1485 C.civ., obligația de a preda un bun individual determinat o cuprinde și pe aceea de a-l conserva până la predare.

Prin urmare, dacă bunul vândut nu se predă cumpărătorului în momentul încheierii contractului, vânzătorul are obligația de a-l conserva până la predare. Această obligație presupune ca vânzătorul să păstreze cu grijă bunul, astfel încât să fie predat cumpărătorului în starea în care se afla la momentul încheierii contractului, evitându-se orice pierdere, deteriorare sau degradare. Cheltuielile de conservare sunt în sarcina cumpărătorului, dacă transferul proprietății s-a făcut în momentul încheierii contractului, deoarece conservarea se face în numele și pe seama cumpărătorului ¹⁷⁶.

În caz de deteriorare sau pieire, vânzătorul răspunde față de cumpărător pentru orice culpă, oricât de ușoară (ca un depozitar). Culpă vânzătorului se prezumă din simplul fapt al deteriorării bunului, el putându-se exonera de răspundere numai dacă dovedește o cauză străină și care nu-i este imputabilă – forța majoră, cazul fortuit, fapta cumpărătorului, fapta unei terțe persoane pentru

¹⁷⁵ F.Deak, op.cit.(2001),p.73.

¹⁷⁶ Ibidem

care vânzătorul nu este ținut a răspunde.

3. *Obligația de garanție contra evicțiunii*

67. Noțiune. Vânzătorul are obligația de a asigura cumpărătorului stăpânirea netulburată a bunului vândut.

Dacă cumpărătorul este împiedicat sau tulburat în stăpânirea bunului, se declanșează obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii.

În acest sens, art. 1695 alin.1 C.civ. prevede că: "*Vânzătorul este de drept obligat să îl garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut*",

Cuvântul „*evicțiune*” provine din limba latină - *evictio*, *evictionis*- și înseamnă deposedare. În literatura juridică s-a arătat că se numește *evicțiune* pierderea proprietății bunului cumpărat, în tot sau în parte, ori tulburarea cumpărătorului în exercitarea atributelor de proprietar¹⁷⁷.

Așa cum rezultă din textul art. 1695 alin.1, vânzătorul este *de drept obligat* să îl garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii. Ca urmare, această obligație a vânzătorului există chiar dacă părțile nu au stipulat-o expres în contract.

De asemenea, în literatura de specialitate s-a arătat că ne aflăm în fața unei „*garanții*”, întrucât obligația de garanție contra evicțiunii funcționează și atunci când vânzătorul nu are nici o culpă¹⁷⁸. Un alt autor, susține că vânzătorul nu se poate exonera de obligația de garanție, chiar dacă demonstrează existența forței majore, obligația fiind calificată ca o obligație de rezultat întărită¹⁷⁹. În doctrina clasică mai veche s-a susținut și opinia contrară conform căreia, potrivit cu principiile generale, evicțiunea rezultând dintr-o împrejurare neprevăzută sau dintr-un caz de forță majoră, nu poate da loc la garanție¹⁸⁰.

Vânzătorul are această obligație nu numai față de cumpărător, dar și față de succesorii în drepturi ai cumpărătorului, fie universali, cu titlu universal sau cu titlu particular (chiar gratuit - de exemplu donatar)¹⁸¹. În acest sens, art. 1706 din C.civ. dispune că "*Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros sau gratuit*". Aceasta deoarece odată cu bunul vândut se transmit cumpărătorului și apoi dobânditorului subsecvent toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului (art.1673 alin.2 C.civ.).

¹⁷⁷ F.Deak, op.cit.(2001), p.74; M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.74; Matei B.Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Editura ALL Educațional, București, 1998, p.625.

¹⁷⁸ A se vedea C.Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, Editura All, București, 1997, p.7 și p.63;

¹⁷⁹ D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.369.

¹⁸⁰ A se vedea C.Hamangiu, I.Rosetti Bălănescu, Al.Băicoianu, *Tratat de drept civil, vol II*, Editura All, București, 1997, p.560.

¹⁸¹ Astfel, chiar dacă donatorul nu răspunde el însuși de evicțiune față de donatar (art.828 C.civ.), totuși vânzătorul de la care donatorul a cumpărat bunul va răspunde de evicțiune față de donatar.

În cazul în care vânzătorul a încheiat contractul de vânzare-cumpărare prin mandatar, răspunderea împotriva evicțiunii revine vânzătorului, deoarece mandatarul a fost numai un reprezentant al vânzătorului. Dacă mandatul a fost fără reprezentare, mandatarul înstrăinând bunul ca și cum ar fi adevăratul vânzător, atunci el va răspunde față de cumpărător contra evicțiunii, dar se poate îndrepta cu o acțiune în regres împotriva mandantului său.

Obligația de garanție contra evicțiunii a vânzătorului operează atât în cazul vânzărilor prin bună învoială, cât și în cazul vânzărilor prin licitație publică¹⁸².

Codul nostru civil reglementează această obligație a vânzătorului cu scopul de a ocroti cumpărătorul în folosința liniștită a bunului cumpărat, pentru a nu fi tulburat nici de către vânzător, nici de către terțe persoane.

68. Garanția contra evicțiunii ce provine din fapte imputabile vânzătorului. Odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare și predarea bunului în stăpânirea cumpărătorului, vânzătorul este ținut să se abțină de la orice act sau fapt personal care l-ar putea tulbura pe cumpărător în folosința liniștită a bunului.

Aceasta este o obligație negativă *de a nu face*, care incumbă atât vânzătorului cât și succesorilor săi universali sau cu titlu universal și poate fi invocată de cumpărător atât împotriva unor *tulburări de fapt* (acte sau fapte ale vânzătorului care nu se întemeiază pe un drept; de exemplu, depozedarea cumpărătorului de o parte din imobilul cumpărat prin violență), cât și împotriva unor *tulburări de drept* (acte sau fapte ale vânzătorului care se întemeiază pe un drept; de exemplu, vânzătorul invocă un drept de uzufruct, uz, abitație etc. asupra bunului vândut, dar care nu a fost rezervat prin contractul de vânzare).

Este indiferent dacă aceste tulburări au o cauză anterioară sau posterioară vânzării, obligația „*de a nu face*” a vânzătorului fiind perpetuă¹⁸³. Rezultă acest lucru din dispozițiile art. 1695 alin.3 C.civ. care prevăd că "*garanția este datorată împotriva evicțiunii ce provine din fapte imputabile vânzătorului, chiar dacă acestea s-au ivit ulterior vânzării*".

În general, orice faptă personală a vânzătorului, inclusiv delictuală (dol, violență, concurență neloială etc.), de natură a-l tulbura pe cumpărător, activează obligația de garanție contra evicțiunii.

Dacă vânzătorul își încalcă obligația *de a nu face*, cumpărătorul se poate apăra împotriva lui invocând *excepția de garanție*. Această excepție se întemeiază pe adagiul „*cine trebuie să garanteze împotriva evicțiunii, nu poate să evingă*” (*quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*).În

¹⁸²În cazul vânzărilor prin licitație publică, așa cum s-a arătat, *ordonanța de adjudecare rămasă definitivă și executată curăță imobilul de orice ipotecă și privilegiu (deci problema garanției pentru aceste sarcini nu se mai pune), iar orice altă cerere, care poate conduce la evicțiune, se prescrie în termen de 3 ani (art.520 C.pr.civ.), de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară* (A se vedea F.Deak, op.cit.- 2001 -, p.74)

¹⁸³ M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.77, D.Chirică, op.cit. Tratat 2008, p.372-374.

acest sens, art.1696 C.civ. prevede că: "*Acela care este obligat să garanteze contra evicțiunii nu poate să evingă*".

Ca urmare a invocării excepției de garanție, orice acțiune a vânzătorului prin care ar încerca să-l evingă pe cumpărător va fi respinsă.

După cum s-a arătat în literatura juridică, vânzătorul nu poate evinge cumpărătorul nici în urma dobândirii unei noi calități, pe care nu o avea în momentul vânzării. De exemplu, vânzătorul a vândut bunul altuia și apoi l-a moștenit pe adevăratul proprietar. În acest caz, chiar dacă vânzătorul acționează în calitate de moștenitor al adevăratului proprietar, nu-l va putea evinge pe cumpărător, deoarece cumpărătorul îi poate opune *excepția de garanție*¹⁸⁴.

La decesul vânzătorului obligația de garanție contra evicțiunii se transmite succesorilor săi universali sau cu titlu universal, deoarece este o obligație patrimonială. De aceea, cumpărătorul va putea invoca *excepția de garanție* nu numai împotriva vânzătorului, dar și împotriva succesorilor săi în drepturi, universali sau cu titlu universal.

În schimb, *excepția de garanție* nu poate fi invocată împotriva succesorilor cu titlu particular ai vânzătorului (de exemplu, împotriva unui alt cumpărător al aceluiași lucru, donatar, legatar cu titlu particular), deoarece aceștia nu răspund pentru obligațiile moștenirii¹⁸⁵.

Obligația de garanție contra evicțiunii *este indivizibilă* între debitori (art.1697 C.civ.).

Obligația de garanție a vânzătorului pentru fapte personale există nu numai în caz de tulburare directă a cumpărătorului, dar și atunci când evicțiunea se realizează indirect, prin intermediul unui terț. De exemplu, dacă vânzătorul vinde un imobil succesiv la doi cumpărători diferiți, dintre care cel de-al doilea cumpărător își înscrie dreptul în cartea funciară înaintea primului cumpărător, acesta din urmă va fi evins de celălalt, care și-a asigurat opozabilitatea dreptului dobândit prin îndeplinirea formelor de publicitate imobiliară. În acest exemplu, cauza evicțiunii o constituie fără îndoială faptul vânzătorului, care a vândut succesiv imobilul către doi cumpărători, situație în care vânzătorul va trebui să răspundă de evicțiune față de primul cumpărător (cel evins), chiar dacă evicțiunea are o cauză ulterioară primei vânzării, deoarece evicțiunea provine din faptul său personal.

69. Garanția contra evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț.

Vânzătorul are obligația de a-l garanta pe cumpărător nu numai împotriva evicțiunii care ar rezulta dintr-un fapt personal al său, dar și împotriva evicțiunii ce provine din pretențiile unui terț.

¹⁸⁴ F.Deak, op.cit.(2001),p.75.

¹⁸⁵ M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.78. De asemenea, dacă un moștenitor rezervatar atacă o vânzare a defunctului pe motiv că este o vânzare simulată, sub forma unei donații deghizate, cumpărătorul nu-i poate opune excepția de garanție, deoarece el acționează în calitate de terț față de acel act, nu ca moștenitor.

În acest sens, art. 1695 alin.2 C.civ. prevede că: "*Garanția este datorată împotriva evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la acea dată*".

Prin urmare, spre deosebire de obligația de garanție pentru fapta proprie, (care vizează atât tulburările de fapt, cât și tulburările de drept), obligația de garanție a vânzătorului pentru pretențiile terților se referă numai la tulburările de drept. Adică, numai atunci când terțul tulburător *invocă anumite drepturi asupra bunului vândut*, constituite anterior vânzării, drepturi care exclud total sau parțial dreptul cumpărătorului, vânzătorul este răspunzător de evicțiune.

Împotriva simplelor tulburări de fapt (deposedare prin violență, tulburarea folosinței, șicanări etc.), cumpărătorul se poate apăra și singur, prin exercitarea acțiunilor posesorii.

În majoritatea cazurilor, evicțiunea se produce în urma admiterii unei acțiuni în justiție a terțului împotriva cumpărătorului când instanța, prin hotărâre judecătorească, recunoaște terțului un drept real (drept de proprietate, servitute, suprafață, uzufruct, uz, abitație) sau accesoriu (ipotecă, privilegiu) asupra bunului vândut.

Dar, evicțiunea se poate produce și fără o hotărâre judecătorească. De exemplu, așa cum s-a subliniat în literatura juridică de specialitate: atunci când dreptul terțului asupra bunului este atât de evident, încât cumpărătorul cedează fără a mai aștepta să fie dat în judecată; imobilul cumpărat este urmărit de un creditor ipotecar, iar cumpărătorul plătește creanța acestuia pentru a degreva imobilul de ipotecă; după ce a cumpărat bunul de la un neproprietar, cumpărătorul devine moștenitorul adevăratului proprietar ¹⁸⁶.

Ca urmare, obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii ce provine din pretențiile terților nu este condiționată de existența unei hotărâri judecătorești.

Răspunderea vânzătorului împotriva evicțiunii ce rezultă din pretențiile terților operează dacă sunt îndeplinite condițiile de mai jos:

a) Evicțiunea să rezulte dintr-o tulburare de drept ¹⁸⁷. Vânzătorul este răspunzător numai dacă tulburarea din partea terțului este o *tulburare de drept*, adică numai dacă terțul evingător invocă un drept asupra bunului, cum ar fi: un drept de proprietate sau un drept real derivat din dreptul de proprietate (uzufruct,

¹⁸⁶ C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., p.599-560; M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.74;

¹⁸⁷ Evicțiunea poate rezulta nu numai din intentarea unei acțiuni petitorii, dar și din exercitarea unei acțiuni posesorii. De asemenea, evicțiunea poate rezulta și din exercitarea unei acțiuni în justiție a cumpărătorului împotriva unui terț care stăpânește bunul, acțiune pe care instanța o respinge (F.Deak, op.cit.-2001-,p.77).

servitute ¹⁸⁸, superficie, uz, abitație etc.) ori chiar un drept de creanță legat de bunul cumpărat, care îi micșorează valoarea sau utilitatea.

Vânzătorul nu răspunde de servituțile aparente, pe care cumpărătorul le putea constata prin semnele lor exterioare, nici de servituțile neaparente pe care, până la data vânzării, le-a adus la cunoștința cumpărătorului ori pe care acesta le cunoștea din alte surse ¹⁸⁹.

În cazul *ipotecilor și privilegiilor*, care sunt sarcini ale imobilului, obligația de garanție funcționează numai dacă debitorul principal nu-și plătește datoria și creditorul trece la realizarea creanței ¹⁹⁰.

În literatura juridică de specialitate se admite că există o *tulburare de drept* nu numai atunci când terțul invocă un drept real asupra bunului, dar și atunci când el invocă un *drept de creanță*, legat de bunul cumpărat, dacă recunoașterea acestui drept înlătură sau restrânge dreptul cumpărătorului. De exemplu, terțul invocă un contract de locațiune consimțit de vânzător, opozabil și cumpărătorului dacă are dată certă anterioară vânzării, sau invocă dreptul de a fi despăgubit pentru îmbunătățirile aduse de el imobilului închiriat. Dacă la data vânzării cumpărătorul nu a cunoscut locațiunea sau îmbunătățirile, iar vânzătorul nu le-a declarat, acesta din urmă va răspunde de evicțiune ¹⁹¹.

b) *Evicțiunea să aibă o cauză anterioară vânzării.* Vânzătorul este ținut să răspundă numai dacă pretențiile terțului se întemeiază pe un *drept născut anterior datei vânzării*. Aceasta deoarece vânzătorul este prezumat a cunoaște drepturile terțelor persoane născute anterior datei vânzării și pe care încearcă să le valorifice sau să le opună cumpărătorului.

În schimb, vânzătorul nu poate fi ținut să răspundă pentru cauzele de evicțiune ivite după ce bunul vândut a ieșit din patrimoniul său.

Prin excepție, vânzătorul răspunde și atunci când evicțiunea are o cauză ulterioară vânzării, dar care îi este imputabilă. Astfel, așa cum s-a arătat în literatura de specialitate, dacă vânzătorul a înstrăinat succesiv imobilul său la doi cumpărători diferiți, iar cel de-al doilea cumpărător și-a intabulat dreptul în cartea funciară înaintea primului cumpărător, vânzătorul va răspunde față de primul cumpărător pentru evicțiune deși cauza acesteia este ulterioară vânzării (în acest caz, evicțiunea rezultă din fapta proprie a vânzătorului, care îi este

¹⁸⁸ Este vorba despre o *tulburare de drept* atât în situația în care terțul pretinde a avea asupra terenului cumpărat (ca fond aservit) un drept de servitute, cât și în situația în care cumpărătorul, dobândind fondul dominant, constată că servitutea asupra unui fond vecin aservit nu există (M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.82).

¹⁸⁹ D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.386, precum și jurisprudența franceză acolo citate. S-a arătat judicios că în cazul existenței unei servituți aparente, nedeclarate de vânzător, garanția nu funcționează chiar dacă s-ar dovedi ignoranța cumpărătorului, ceea ce se explică nu prin faptul că i-ar fi imputabilă cumpărătorului vreo culpă în neobservarea servituții, ci întrucât servitutea este aparentă se prezumă absolut a fi cunoscută, ceea ce înlătură orice posibilitate a cumpărătorului de a proba contrariul.

¹⁹⁰ F.Deak, op.cit.(2001), p.78.

¹⁹¹ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.80; F.Deak, op.cit.(2001), p.78.

imputabilă). De asemenea, vânzătorul este ținut să răspundă pentru evicțiunea ce decurge din uzucapiune, chiar dacă aceasta a început înainte de vânzare, dar s-a împlinit după vânzare, într-un interval de timp scurt, astfel încât cumpărătorul nefiind înștiințat de vânzător nu a mai avut posibilitatea să facă acte de întrerupere¹⁹².

c) Cauza evicțiunii să nu fi fost cunoscută cumpărătorului la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Deci, dreptul terțului asupra bunului vândut să nu fi fost adus la cunoștința cumpărătorului ori cumpărătorul să nu fi cunoscut pe altă cale existența acestui drept, până la data vânzării.

În privința necunoașterii cauzei de evicțiune, este indiferent dacă cumpărătorul are sau nu vreo culpă. Culpă cumpărătorului în legătură cu necunoașterea cauzei de evicțiune nu înlătură dreptul de garanție.

Dacă însă, la data vânzării, cumpărătorul a cunoscut pericolul evicțiunii, înseamnă că a cumpărat pe riscul său, contractul având caracter aleatoriu.

Vânzătorului îi incumbă sarcina probei cunoașterii cauzei evicțiunii de către cumpărător.

Dacă sunt îndeplinite condițiile de mai sus, vânzătorul va fi ținut să răspundă față de cumpărător. Așa cum s-a arătat în literatura de specialitate, cauza evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț nu trebuie să-i fie imputabilă vânzătorului. Vânzătorul nu poate scăpa de garanție invocând propria ignoranță în privința unei cauze de evicțiune sau lipsa culpei ori buna sa credință la încheierea contractului¹⁹³.

Rezultă că vânzătorul răspunde contra evicțiunii care ar rezulta din pretențiile terților indiferent dacă este de bună-credință (nu a cunoscut cauza evicțiunii) sau de rea-credință (a cunoscut cauza evicțiunii).

70. Chemarea în judecată a vânzătorului. Conform art.1705 alin.1 C.civ.: "*Cumpărătorul chemat în judecată de un terț care pretinde că are drepturi asupra lucrului vândut trebuie să îl cheme în cauză pe vânzător*".

Prin urmare, cumpărătorul trebuie să-l introducă în proces pe vânzător, pentru ca acesta să prezinte instanței dovezile de care dispune, în scopul respingerii pretențiilor terțului. Introducerea în proces se face printr-o *cerere de chemare în garanție* (garanție incidentă), conform dispozițiilor art.60-63 din Codul de procedură civilă. Chemarea în garanție este o măsură de prudență pentru cumpărător, deoarece vânzătorul îl poate apăra cu toate mijloacele de care dispune, care pot fi necunoscute cumpărătorului. Pe de altă parte, dacă acțiunea în justiție a terțului este admisă, prin aceeași hotărâre judecătorească cumpărătorul poate obține obligarea vânzătorului la daune-interese, evitând ulterior un alt proces de chemare în garanție a vânzătorului.

Obligația vânzătorului de a-l apăra pe cumpărător în procesul cu terțul evingător există numai dacă terțul săvârșește o tulburare de drept și numai dacă

¹⁹² M.Mureșan, op.cit., p.82.

¹⁹³ A se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.385.

tulburarea este *actuală și efectivă*, adică dacă terțul a înregistrat o acțiune în justiție, căci simpla temere de eventualitatea unei evicțiuni nu-l îndreptățește pe cumpărător să invoce obligația de garanție ¹⁹⁴.

În cazul în care cumpărătorul a omis să-l cheme în garanție pe vânzător și pierde procesul, fiind evins de către terț, *pierde dreptul de garanție dacă vânzătorul dovedește că existau motive suficiente pentru a se respinge cererea terțului* (art.1705 alin.1 C.civ.) ¹⁹⁵.

De asemenea, *cumpărătorul care, fără a exista o hotărâre judecătorească, a recunoscut dreptul terțului pierde dreptul de garanție, afară de cazul în care dovedește că nu existau motive suficiente pentru a împiedica evicțiunea* (art.1705 alin.2 C.civ.).

71. Rezoluțiunea contractului. În cazul în care cumpărătorul (sau succesorul său) a fost evins de întregul bun sau de o parte a acestuia, suficient de însemnată încât dacă ar fi cunoscut evicțiunea nu ar mai fi încheiat contractul, poate solicita rezoluțiunea vânzării (art.1700 alin.1 C.civ.).

Pe cale de consecință, odată cu rezoluțiunea, cumpărătorul poate cere restituirea prețului și repararea prejudiciului suferit (art.1700 alin.2 C.civ.).

72. Restituirea prețului. În conformitate cu art. 1701 alin.1 C.civ., vânzătorul este obligat să restituie prețul în întregime chiar dacă, la data evicțiunii, valoarea bunului vândut a scăzut sau dacă bunul a suferit deteriorări însemnate, fie din neglijența cumpărătorului ¹⁹⁶, fie prin forță majoră.

Prin excepție, conform art. 1701 alin.2, dacă cumpărătorul a obținut un beneficiu în urma deteriorărilor cauzate bunului, vânzătorul are dreptul să scadă din preț o sumă corespunzătoare acestui beneficiu (de exemplu, cumpărătorul unei păduri care, după ce a exploatat-o parțial, a fost evins; vânzătorul poate să rețină din preț sumele reprezentând valoarea materialului lemnos exploatat – a se vedea C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., p.563).

În aceleași condiții, vânzătorul trebuie să restituie prețul primit și în cazul în care acțiunea în garanție este exercitată de un subdobânditor, indiferent dacă acesta a cumpărat bunul la un preț mai mic sau mai mare ¹⁹⁷ ori chiar cu titlu

¹⁹⁴ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.80. În practica judecătorească s-a hotărât că pericolul de expropriere a unei clădiri vândute, prin cuprinderea ei într-o zonă restructurabilă, nu constituie evicțiune, reprezentând o simplă eventualitate și nu o certitudine că va fi demolată, motiv pentru care cererea de despăgubire a cumpărătorului a fost respinsă ca prematură (a se vedea Trib.Suprem, sec.civ. dec.nr. 1326 din 6 iulie 1977, în RRD nr.2/1978, p.55).

¹⁹⁵ În aceeași ipoteză, dar fără ca vânzătorul să poată dovedi că avea mijloacele necesare pentru respingerea pretențiilor terțului, cumpărătorul se poate întoarce împotriva lui pe cale principală, printr-o acțiune în garanție pentru evicțiune (garanție principală). A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.79.

¹⁹⁶ Cumpărătorul, în calitate de proprietar, are dreptul să fie neglijent cu privire la bunul pe care îl consideră al său sau să-i dea orice întrebuințare.

¹⁹⁷ În sensul că subdobânditorul nu poate cere restituirea decât în limita prețului plătit de el cumpărătorului intermediar, de la care a cumpărat el (D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.391).

gratuit. Aceasta deoarece, odată cu bunul, subdobânditorul primește și toate accesoriile sale, inclusiv acțiunile transmitătorului împotriva celui de la care a cumpărat, întemeiate pe obligația acestuia de garanție contra evicțiunii ¹⁹⁸.

Dacă la data evicțiunii bunul vândut are o valoare mai mare decât la data vânzării, din orice cauză, vânzătorul este obligat să plătească cumpărătorului, pe lângă prețul vânzării, sporul de valoare acumulat până la data evicțiunii (art. 1701 alin.3 C.civ.).

Vânzătorul datorează *sporul de valoare* ¹⁹⁹ indiferent dacă a fost de bună-credință sau de rea-credință la data încheierii contractului și indiferent dacă prejudiciul a fost previzibil sau imprevizibil.

73. Întinderea daunelor-interese. Dacă vânzătorul este răspunzător de evicțiune, în temeiul art. 1702 alin.1 C.civ., daunele-interese pe care le datorează cuprind:

a) valoarea fructelor pe care cumpărătorul a fost obligat să le restituie celui care l-a evins; în literatura juridică anterioară noului Cod civil se considera că este vorba despre fructele pe care cumpărătorul le-a perceput după ce a devenit de rea-credință (a luat cunoștință de drepturile terțului asupra bunului prin prealabila notificare sau prin cererea de chemare în judecată). Fructele culese de cumpărător până la data când a devenit de rea-credință nu este dator să le restituie terțului evingător ²⁰⁰.

b) cheltuielile de judecată efectuate de cumpărător în procesul cu cel ce l-a evins, precum și în procesul de chemare în garanție a vânzătorului;

c) cheltuielile încheierii și executării contractului de către cumpărător; aceste cheltuieli se referă la taxele de timbru pentru autentificarea contractului,

¹⁹⁸ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p75, F.Deak, op.cit. (2001), p.81.

¹⁹⁹ Așa cum s-a arătat în literatura juridică, datorită art. 1344 C.civ.vechi cumpărătorul nu suportă riscul devalorizării monetare, fiind fără relevanță acceptarea sau neacceptarea teoriei impreviziei (F.Deak, op.cit.-2001-,p.82). Cu privire la teoria impreviziei a se vedea Gr.Giurcă (I), Gh.Beleiu (II), *Teoria impreviziei – rebus sic stantibus – în dreptul civil*, revista „Dreptul” nr.1011/1993, p.29-36; C.E.Zamșa, *Teoria impreviziei. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Editura Hamangiu, București, 2006; Vezi și C.S.J. s.com. dec.nr.591/1994, în *Buletinul jurisprudenței*, 1994, p.243-245.

În practica judecătorească recentă (după anul 2000) s-au pronunțat soluții diametral opuse în legătură cu dreptul cumpărătorului la sporul de valoare. Astfel, în cazul evingerii cumpărătorului (care a cumpărat imobilul de la Statul Român în baza Legii nr.112/1995) de către fostul proprietar, unele instanțe au decis că pe lângă prețul de vânzare, actualizat cu indicii ratei inflației, cumpărătorul are dreptul la sporul de valoare al imobilului (Î.C.C.J, secția civilă și de proprietate intelectuală, deciziile nr.2518/2003, 2194/2004 și 2768/2004, citate după D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.393). Alte instanțe au decis, dimpotrivă, că în caz de evicțiune, vânzătorul poate fi ținut doar la restituirea prețului actualizat, nu și la sporul de valoare al imobilului (Curtea de Apel Constanța, secția civilă, dec.nr.513/2000, citată după D.Chirică, op.cit., p394). Și opiniile din literatura juridică, în această problemă, sunt diferite (a se vedea Al.Țiclea, *Notă la decizia civilă nr. 513/2000 a Curții de Apel Constanța*, în revista „Dreptul” nr.4/2001, p191 și urmât; contra D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.394).

²⁰⁰ F.Deak, op.cit.(2001),p.81, C.Toader, op.cit., p.66-67; I.Popa, op.cit., p.326-327.

onorariu pentru notar sau avocat, taxe de intabulare în cartea funciară etc., dacă au fost suportate de cumpărător;

d) pierderile suferite și câștigurile nerealizate de către cumpărător din cauza evicțiunii;

De asemenea, potrivit art. 1702 alin.2 C.civ., vânzătorul este obligat să ramburseze cumpărătorului sau să facă să i se ramburseze de către acela care evinge toate cheltuielile pentru lucrările efectuate în legătură cu bunul vândut, fie că lucrările sunt autonome, fie că sunt adăugate, dar, în acest din urmă caz, numai dacă sunt necesare (făcute pentru conservarea bunului) sau utile (făcute pentru sporirea valorii bunului).

Dacă vânzătorul a cunoscut cauza evicțiunii la data vânzării (deci, a fost de rea-credință), este dator să ramburseze cumpărătorului și cheltuielile făcute pentru efectuarea și, după caz, ridicarea lucrărilor voluptuare (făcute în scop de lux sau de plăcere).

Acțiunea cumpărătorului, întemeiată pe neîndeplinirea obligației de garanție contra evicțiunii, este o acțiune personală (nu reală), astfel încât daunele-interese pot fi cerute numai de la vânzător ori de la succesorii săi universali sau cu titlu universal.

Dreptul la acțiune al cumpărătorului evins pentru rezoluțiunea vânzării și daune-interese se prescrie în termenul general de prescripție de 3 ani și începe să curgă de la data producerii evicțiunii, iar în cazul în care evicțiunea rezultă dintr-o hotărâre judecătorească, de la data rămânerii irevocabile a hotărârii.

74. Efectele evicțiunii parțiale. În conformitate cu dispozițiile art.1703 C.civ., în cazul în care evicțiunea parțială nu atrage rezoluțiunea contractului, vânzătorul trebuie să restituie cumpărătorului o parte din preț proporțională cu valoarea părții de care a fost evins și, dacă este cazul, să plătească daune-interese corespunzător cu prevederile art.1702 C.civ.

75. Înlăturarea evicțiunii de către cumpărător. Art.1704 C.civ. prevede că atunci când cumpărătorul a păstrat bunul cumpărat plătind terțului evingător o sumă de bani sau dându-i un alt bun, vânzătorul este liberat de urmările garanției, în primul caz prin rambursarea către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală calculată de la data plății, iar în al doilea caz prin plata valorii bunului dat. În ambele cazuri, vânzătorul este obligat și la plata tuturor cheltuielilor aferente.

76. Modificări convenționale a garanției împotriva evicțiunii.

Obligația de garanție contra evicțiunii a vânzătorului este reglementată de noul Cod civil prin norme juridice cu caracter supletiv și se numește *garanția de drept*.

Dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu ar exista stipulat nimic în privința garanției contra evicțiunii, vânzătorul rămâne răspunzător potrivit prevederilor legale, aplicându-se *garanția de drept*.

Dar, părțile contractante pot deroga de la prevederile legale indicate mai sus, stabilind prin convenția lor alte reguli de garanție, conform intereselor lor.

În acest sens, art. 1698 alin.1 C.civ. prevede că: „*Părțile pot conveni să extindă sau să restrângă obligația de garanție. Acestea pot chiar conveni să îl exonereze pe vânzător de orice garanție contra evicțiunii*”. Garanția stipulată de părți se numește *garanția convențională*²⁰¹.

În ce privește *clauzele de extindere* a garanției vânzătorului, se admite că acestea pot fi stipulate în contract fără îngrădiri. Astfel, garanția vânzătorului poate fi extinsă atât pentru fapte personale, cât și pentru faptele terților (de exemplu, părțile pot extinde garanția și împotriva unor tulburări de fapt) ori chiar pentru împrejurări fortuite (expropriere). Se impune însă precizarea că aceste *clauze de extindere* trebuie să fie stipulate expres în contract și să fie neechivoce, altminteri se aplică regulile garanției de drept.

În ce privește *clauzele de restrângere sau de înlăturare* a garanției vânzătorului, art.1698 alin.2 C.civ. prevede că: "*Stipulația prin care obligația de garanție a vânzătorului este restrânsă sau înlăturată nu îl exonerează pe acesta de obligația de a restitui prețul, cu excepția cazului în care cumpărătorul și-a asumat riscul producerii evicțiunii*". Aceasta deoarece cumpărătorul evins pierzând dreptul asupra bunului, prețul este deținut fără cauză de vânzător.

De asemenea, dacă cumpărătorul a cunoscut, la data vânzării, pericolul evicțiunii sau a cumpărat pe riscul său (caz în care contractul de vânzare este aleatoriu), el este presupus că a renunțat la garanția vânzătorului.

77. Limitele clauzei de nerăspundere pentru evicțiune. Conform art. 1699 C.civ.: "*Chiar dacă s-a convenit că vânzătorul nu va datora nicio garanție, el răspunde totuși de evicțiunea cauzată ulterior vânzării prin faptul său personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le în momentul vânzării, le-a ascuns cumpărătorului. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă*".

4. Obligația de garanție contra viciilor bunului vândut

78. Noțiune. Vânzătorul răspunde față de cumpărător nu numai în caz de evicțiune (când nu asigură *folosința liniștită a bunului vândut*), dar și pentru viciile bunului (când nu asigură *folosința utilă*).

În acest sens, art.1707 alin.1C.civ. dispune că: "*Vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricărui vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic*".

Dacă avem în vedere bunurile, prin *vicii* trebuie să înțelegem că este vorba despre bunuri *defecte, stricate etc.* Deci, viciile înseamnă anumite defecțiuni ale bunului vândut, datorită cărora este acesta impropriu întrebuințării după destinația sa ori i se micșorează întrebuințarea sau valoarea.

²⁰¹ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.76-77.

Viciile bunului vândut se mai numesc și *vicii redhibitorii* pentru că în dreptul roman, atunci când lucrul vândut prezenta un viciu mai însemnat, vânzătorul era obligat să-l ia înapoi prin acțiunea numită *redhibitorie* (din verbul latin *redhibere* – a lua înapoi) ²⁰².

79. Condițiile angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii.

a) *Viciul să fie ascuns*. Această condiție rezultă din prevederile art. 1707 alin.1 C.civ., care dispune că vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricăror "vicii ascunse".

Prin *viciu ascuns* se înțelege acel viciu care, la data predării bunului, nu putea fi descoperit fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent (art.1707 alin.2 C.civ.).

În practica judecătorească au fost considerate vicii ascunse acelea care nu au putut fi descoperite decât printr-o expertiză tehnică ²⁰³, printr-o analiză de laborator ²⁰⁴ sau în condițiile unei temperaturi scăzute, care n-a existat la data vânzării ²⁰⁵. De exemplu, s-a hotărât că poluarea sonoră provenind de la o centrală termică, situată în subsolul clădirii, chiar sub apartamentul cumpărat, constituie un viciu ascuns pe care cumpărătorul nu l-a putut descoperi la data vânzării, când era vară și centrala nu funcționa, ci numai la venirea iernii când centrala a fost pornită ²⁰⁶. De asemenea, infiltrarea apei și inundarea unei clădiri ca urmare a unor ploi abundente constituie un viciu ascuns care nu a putut fi observat de cumpărător la data vânzării, deoarece la acea dată anotimpul era secetos ²⁰⁷.

Posibilitatea cumpărătorului de a cunoaște viciul bunului se apreciază *in abstracto*, avându-se în vedere un cumpărător prudent și diligent (art.1707 alin.2 C.civ.).

În practica judecătorească anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil s-a decis că la cumpărarea unui autoturism, cumpărătorul trebuie să verifice starea acestuia, la nevoie printr-un specialist, neputând antrena răspunderea vânzătorului pentru vicii pe care el nu le-a remarcat, deși orice cunoscător le-ar

²⁰² Cu privire la unele aspecte speciale ale garanției pentru evicțiune, a se vedea și V.Stoica, C.Turianu, *Obligația de garanție contra viciilor bunurilor vândute de persoanele fizice, cu privire specială asupra autovehiculelor*, în R.R.D.nr.9-12/1989, p.6-18; A se vedea și C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., p.566; Pentru amănunte în legătură cu originile istorice ale garanției pentru vicii ascunse, a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.399.

²⁰³ Tribunalul Suprem, sec.civ.dec.nr. 541/1973, în CD pe anul 1973, p.133.

²⁰⁴ Tribunalul județean Hunedoara, dec.civ.nr.5/1983, în R.R.D.nr.6/1983, p.58.

²⁰⁵ Tribunalul Municipiului București, dec.civ.nr.151/1990, în revista „Dreptul” nr.2/1992, p.79.

²⁰⁶ Curtea de Apel din Paris, citată după D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.410.

²⁰⁷ C.S.J, secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr.1252/2003, citată după D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.410.

fi putut observa fără dificultate ²⁰⁸. Lipsa de informare, lipsa de experiență sau nepriceperea cumpărătorului nu fac ca viciile neconstatate de el să fie considerate vicii ascunse; în cazul unui lucru pentru a cărui cunoaștere (sub aspectul calității sau viciilor) este necesară o anumită pregătire, cumpărătorul trebuie să apeleze la o persoană calificată, căci dacă nu o face este în culpă și trebuie privit a-și fi asumat riscurile, neputând cere desființarea contractului ²⁰⁹.

După cum se poate vedea, în practica noastră judecătorească mai veche s-a apreciat că dacă cunoașterea viciilor bunului vândut reclamă o anumită pregătire (lucruri de mare complexitate sau tehnicitate) cumpărătorul trebuie să apeleze la o persoană calificată, iar dacă nu o face el este considerat în culpă.

Însă, literatura juridică recentă consideră, pe bună dreptate, că întrucât o asemenea cerință (apelarea la o persoană calificată) nu este prevăzută de lege, nu constituie o condiție a angajării răspunderii vânzătorului pentru vicii ²¹⁰. Într-adevăr, nici noul Cod civil nu pretinde cumpărătorului să apeleze la o persoană calificată, dar pretinde să fie prudent și diligent.

Deci, cumpărătorului i se cere să fie *prudent* și *diligent*, ceea ce implică să facă, la data predării, o examinare normală, dar atentă a bunului vândut, pentru a observa starea acestuia, fără a fi obligat să apeleze la un specialist sau expert. Examinarea făcută de cumpărător se va aprecia atât raportat la resursele lui personale (apreciere *in concreto*), cât și la un comportament fără reproș al unei persoane dotate cu asemenea resurse (apreciere *in abstracto*).

Dacă la data predării bunului viciul putea fi descoperit de către cumpărător, fără asistență de specialitate, atunci viciul nu mai este considerat ascuns și deci vânzătorul nu datorează garanție. De exemplu, într-o speță s-a

²⁰⁸ A se vedea Trib Suprem, sec.civ. dec.nr.1186 din 13 august 1957, în CD 1957, p.79-81, citată după M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.88.

În literatura juridică recentă se consideră că problema dacă o deficiență (viciu) este ascunsă sau aparentă se apreciază diferit, după cum este vorba despre un *cumpărător profan* sau un *cumpărător profesionist*. În cazul *cumpărătorului profan* se consideră că viciul este ascuns dacă nu poate fi observat în urma unei examinări normale, având în vedere resursele personale ale acestuia (apreciere *in concreto*) și un comportament fără reproș al unei persoane dotate cu asemenea resurse (apreciere *in abstracto*), fără a fi obligat să apeleze la un specialist sau expert, afară de cazul în care a fost informat în prealabil de existența viciului. În cazul unui *cumpărător profesionist*, s-a afirmat, viciul este considerat ascuns în condiții mult mai dificile. Pentru un asemenea cumpărător aprecierea aptitudinii de a constata existența unor vicii se face după criterii abstracte, nu subiective, la nivelul unui profesionist fără reproș. În privința cumpărătorului profesionist există o adevărată prezumție simplă de cunoaștere a existenței viciilor. Dar, fiind vorba despre o prezumție simplă, aceasta poate fi răsturnată prin proba contrară, dovedindu-se că viciul a fost ascuns de vânzător prin mijloace dolosive sau că era imposibil de descoperit, decât printr-o expertiză înalt calificată (a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.409-411, precum și literatura și jurisprudența franceză acolo citate).

²⁰⁹ A se vedea Trib.Suprem, sec.civ. dec.nr. 138 din 4 februarie 1978, în CD 1978, p.59-62; idem, dec.nr.1936 din 21 august 1984, în R.R.D.nr.7/1985, p.67-68; idem, dec.nr.679 din 12 aprilie 1986, în R.R.D.nr.1/1987, p.62-63, citate după M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.88.

²¹⁰ F.Deak, op.cit. (2001), p.86; D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.409, nota nr. 2.

hotărât că vânzătorul nu este răspunzător pentru vicii ascunse deoarece cumpărătorul apartamentului, cu prilejul numeroaselor vizite efectuate la imobil, putea constata zgomotul continuu produs de o instalație frigorifică a unei măcelării ²¹¹.

Rezultă că spre deosebire de garanția contra evicțiunii (care funcționează chiar și în cazul în care cumpărătorul are o culpă în necunoașterea cauzei evicțiunii), *în cazul garanției împotriva viciilor bunului vândut culpa cumpărătorului în necunoașterea viciului exclude răspunderea vânzătorului pentru aceste vicii.*

De asemenea, potrivit art. 1707 alin.4 C.civ. vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoștea la încheierea contractului. De exemplu, vânzătorul nu este ținut să răspundă de viciile bunului pe care el le-a adus expres la cunoștința cumpărătorului, deoarece aceste vicii nu mai sunt ascunse. Revine vânzătorului sarcina de a dovedi că l-a înștiințat pe cumpărător despre existența viciilor sau că viciile au fost cunoscute de cumpărător la data vânzării.

Problema dacă un viciu este ascuns sau aparent, fiind o împrejurare de fapt, rămâne la aprecierea instanței de judecată.

Vânzătorul răspunde pentru viciile ascunse ale bunului vândut chiar și atunci când nu le-a cunoscut până în momentul încheierii contractului, fiind de bună-credință, afară numai dacă a convenit cu cumpărătorul ca să nu răspundă de ele.

b) Viciul sau cauza lui să fi existat la data predării bunului. Vânzătorul nu răspunde pentru viciile ivite ulterior predării bunului, deoarece odată cu predarea trec la cumpărător și riscurile.

Dovada faptului că viciul sau cauza lui a existat în momentul predării bunului cade în sarcina cumpărătorului.

Nu este necesar ca viciul să se fi manifestat până la predarea bunului, ci este suficient ca la data predării să existe doar cauza sau germenul lui, chiar dacă viciul se va manifesta ulterior ²¹². De exemplu, o defecțiune de turnare a unei piese metalice reprezintă un viciu ascuns, existent la data predării bunului, chiar dacă ruperea piesei datorită acestei defecțiuni se produce abia mai târziu; de asemenea, un cal care suferea de o anumită boală, care n-a putut fi diagnosticat decât ulterior, printr-o analiză de laborator, constituie un viciu ascuns existent la data predării ²¹³.

c) Viciul să fie important. Această condiție rezultă din dispozițiile art. 1707 alin.1 C.civ., care dispune că vânzătorul garantează împotriva acelor vicii ascunse "*care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau*

²¹¹ A se vedea Curtea de Apel din Versailles, 23 iunie 2000, „Recueil Dalloz” (IR) nr.33/2000, p.240, citată după D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.410. Soluția este discutabilă pentru că viciul trebuie să privească bunul vândut, iar nu alt bun care face zgomot.

²¹² M.Mureșan, op.cit, Curs 1999, p.87.

²¹³ A se vedea Tribunalul județean Hunedoara, dec.civ.nr.5/1983, în R.R.D.nr.6/1983, p.58.

care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic".

Dacă viciile sunt minore și lucrul poate fi ușor reparat, garanția vânzătorului pentru vicii nu funcționează ²¹⁴. De exemplu, în practica judiciară s-a decis că viciul nu este important (grav) dacă constă doar în uzura unor piese, care pot fi înlocuite ²¹⁵.

Pentru angajarea răspunderii vânzătorului nu este necesar ca viciul să afecteze esența (substanța) bunului ²¹⁶.

Cele trei condiții ale angajării răspunderii vânzătorului contra viciilor ascunse trebuie dovedite de către cumpărător, prin orice mijloace de probă (fiind un simplu fapt juridic).

80. Domeniul de aplicare al garanției contra viciilor. Obligația de garanție împotriva viciilor ascunse se aplică în orice vânzare (civilă sau comercială), inclusiv în cazul promisiunilor de vânzare-cumpărare, indiferent că bunul vândut este mobil sau imobil, nou sau de ocazie. Însă, în conformitate cu dispozițiile art. 1707 alin.5 C.civ., obligația de garanție a vânzătorului contra viciilor ascunse nu există în vânzările silite, ci numai în cazul vânzărilor obișnuite, liber consimțite de către părți ²¹⁷.

81. Denunțarea viciilor ascunse. Potrivit art. 1709 alin.1 C.civ., cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale lucrului este obligat să le aducă la cunoștința vânzătorului într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a cere măsura prevăzută la art.1710 alin.1 lit.d (rezoluțiunea) ²¹⁸.

În cazul în care cumpărătorul este profesionist, iar bunul vândut este mobil corporal, termenul este de două zile lucrătoare (art.1709 alin.2 C.civ.).

²¹⁴ A se vedea D.Chirică, op.cit, Tratat 2008, p.413.

²¹⁵ A se vedea Tribunalul Suprem, sec.civ.dec.nr. 183/1978, în CD, 1978, p.59-62; idem, decizia nr.679/1986, în R.R.D.nr.1/1987, p.62-63.

²¹⁶ A se vedea Tribunalul Suprem, sec.civ. dec.nr.541/1973, în CD, 1973, p.133.

²¹⁷ În literatura juridică recentă s-a arătat că obligația de garanție a vânzătorului contra viciilor ascunse există chiar și în vânzările publice (prin licitație publică), dacă vânzătorul vinde de bunăvoie, deoarece numai atunci când vânzarea este impusă de lege vânzătorului garanția nu are aplicare.

Garanția contra viciilor nu funcționează în vânzările aleatorii, în care cumpărătorul cumpără pe riscul său, cu excepția cazului în care vânzătorul este de rea-credință (caz în care vânzarea nu mai este aleatorie) – a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.402, precum și literatura juridică franceză acolo citate.

²¹⁸ În ce privește viciile aparente, problema se rezolvă conform art. 1690. Astfel, cumpărătorul are obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului. Dacă în urma verificării constată existența unor vicii aparente, cumpărătorul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea fără întârziere. În lipsa informării, se consideră că vânzătorul și-a executat obligația de a preda bunul în starea în care se afla în momentul încheierii contractului, fiind exonerat de răspundere pentru viciile aparente.

Atunci când viciul apare în mod gradual, termenele prevăzute la art.1709 alin.1 încep să curgă din ziua în care cumpărătorul își dă seama de gravitatea și întinderea viciului (art.1709 alin.3 C.civ.).

Dacă vânzătorul a tăinuit viciul (ceea ce înseamnă că este de rea-credință), atunci el nu mai poate invoca prevederile art.1709 C.civ. (sanctiunea decăderii cumpărătorului din dreptul de a cere rezoluțiunea).

82. Efectele garanției contra viciilor bunului vândut.

Dacă bunul vândut este afectat de vicii și sunt îndeplinite cele trei condiții analizate, cumpărătorul are posibilitatea de a obține de la vânzător, în baza art. 1710 alin.1C.civ., după caz:

- a) înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia;
- b) înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
- c) reducerea corespunzătoare a prețului;
- d) rezoluțiunea vânzării.

Mai trebuie reținut că instanța de judecată, la cererea vânzătorului, având în vedere gravitatea viciilor și scopul pentru care contractul a fost încheiat, poate dispune o altă măsură prevăzută la art. 1710 alin.1C.civ. decât cea solicitată de cumpărător.

Reglementările de mai sus constituie o noutate față de dispozițiile vechiului cod civil, care prevedea pentru cumpărător doar posibilitatea de opțiune între acțiunea în rezoluțiune (acțiunea redhibitorie) și acțiunea în reducerea prețului (acțiunea estimatorie).

De asemenea, potrivit art. 1711 alin.1C.civ., dacă numai unele dintre bunurile vândute sunt afectate de vicii și acestea pot fi separate de celelalte fără pagubă pentru cumpărător, iar instanța dispune rezoluțiunea în condițiile art.1710 C.civ., contractul se desființează numai în parte.

Rezoluțiunea contractului în privința bunului principal, atrage rezoluțiunea lui și în privința bunului accesoriu (art.1711 alin.2 C.civ.).

Trebuie precizat că admisibilitatea acțiunii în rezoluțiune a cumpărătorului pentru vicii nu este condiționată de reaua-credință a vânzătorului. Numai întinderea răspunderii vânzătorului diferă după cum a fost de bună-credință (nu a cunoscut viciile la data vânzării) sau de rea-credință (a cunoscut viciile la data încheierii contractului), așa cum vom vedea mai jos.

De asemenea, pentru admisibilitatea acțiunii în rezoluțiune a cumpărătorului nu este necesar ca viciul să facă ca bunul să fie cu totul impropriu oricărei întrebuințări, fiind suficient ca el să nu poată fi utilizat conform destinației sale normale ²¹⁹.

Pierderea sau deteriorarea bunului (*afectat de vicii -s.n.*), chiar prin forță majoră, nu îl împiedică pe cumpărător să obțină măsurile prevăzute la art. 1710 alin.1C.civ.

²¹⁹ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.90; F.Deak, op.cit. (2001), p.88.

Pe de altă parte, conform art. 1714 C.civ., garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul vândut nu corespunde calităților convenite de către părți.

83. Întinderea garanției vânzătorului. Întinderea garanției diferă după cum vânzătorul a fost de *rea-credință* (a cunoscut viciile la data încheierii contractului de vânzare, dar nu le-a adus la cunoștința cumpărătorului) sau de *bună-credință* (nu a cunoscut viciile bunului la data vânzării).

Dacă la data încheierii contractului ***vânzătorul cunoștea viciile bunului vândut***, pe lângă una dintre măsurile prevăzute la art. 1710 alin.1 C.civ., vânzătorul *este obligat la plata de daune-interese* ²²⁰, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, dacă este cazul (art.1712 alin.1 C.civ.).

Cumpărătorul are dreptul la daune-interese numai dacă vânzătorul a fost de rea-credință, adică a cunoscut viciile bunului la data vânzării și nu le-a adus la cunoștința cumpărătorului, considerându-se că aceste daune sunt imprevizibile și deci datorate numai în caz de dol ²²¹.

Acordarea daunelor-interese presupune, din partea cumpărătorului, să facă dovada prejudiciului suferit și a legăturii de cauzalitate dintre viciile bunului și prejudiciu, în condițiile dreptului comun. De asemenea, întrucât buna-credință se prezumă, cumpărătorul este ținut să dovedească reaua-credință a vânzătorului.

În literatura juridică recentă s-a arătat că daunele-interese pot fi solicitate de cumpărător fie în cadrul acțiunii în rezoluțiune, fie în cadrul acțiunii în reducerea prețului, fie chiar independent de cele două acțiuni.

De asemenea, întinderea daunelor-interese nu poate fi limitată la prețul achitat de cumpărător, deoarece este vorba despre repararea unui prejudiciu, iar prejudiciul trebuie reparat integral de cel vinovat.

Dacă ***vânzătorul nu cunoștea viciile bunului vândut*** și s-a dispus una dintre măsurile prevăzute la art.1710 alin.1 lit. c) sau d) C.civ., el este obligat să restituie cumpărătorului doar *prețul și cheltuielile făcute cu prilejul vânzării*, în tot sau în parte, după caz (art.1712 alin.2 C.civ.) ²²².

²²⁰ În practica judiciară s-a decis că dacă vânzătorul cunoștea viciul lucrului, el va fi obligat nu numai la restituirea prețului, dar și la daune-interese, iar în lipsa unor daune dovedite, cel puțin cumpărătorul are dreptul la dobânzi după suma ce urmează a fi restituită, calculate începând cu data plății prețului și până la restituirea efectivă (a se vedea Tribunalul județean Arad, dec.civ.nr. 1580 din 20 august 1955, în L.P.nr.6/1957, p.757-758, citată după M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.89; în același sens și D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.428, precum și literatura juridică și jurisprudența acolo citate).

Așa cum s-a arătat, daunele-interese pot proveni din prejudicii corporale (rănirea sau moartea cumpărătorului), prejudicii patrimoniale (costul unor reparații; costul înlocuirii unor produse) ori prejudicii aduse unui terț care și-a recuperat paguba de la cumpărător, rămânând acestuia acțiune în regres împotriva vânzătorului (a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.430).

²²¹ F.Deak, op.cit. (2001), p.89.

²²² Conform art. 121 din Legea de punere în aplicare a Codului civil nr.71/2011, dispozițiile art.1710, 1711, 1712 alin.2 și 1713 din Codul civil se aplică și în cazurile în care viciile ascunse au fost descoperite după data intrării în vigoare a Codului civil.

84. Prescripția dreptului la acțiune pentru viciile ascunse. Termenul prescripției este de 3 ani, dacă legea nu prevede un alt termen (art.2517 C.civ.).

Potrivit art. 2531 alin.1 din noul Cod civil, dacă prin lege nu se prevede altfel, prescripția dreptului la acțiune pentru viciile ascunse începe să curgă:

a) în cazul unui bun transmis sau al unei lucrări executate, alta decât o construcție, de la împlinirea unui an de la data predării ori recepției finale a bunului sau a lucrării, în afara cazului în care viciul a fost descoperit mai înainte, când prescripția va începe să curgă de la data descoperirii;

b) în cazul unei construcții, de la împlinirea a 3 ani de la data predării sau recepției finale a construcției, afară numai dacă viciul a fost descoperit mai înainte, când prescripția va începe să curgă de la data descoperirii.

Pentru executarea unor lucrări curente, termenele prevăzute la art.2531 alin.1 sunt de *o lună*, în cazul prevăzut la lit. a), respectiv de *3 luni*, în cazul prevăzut la lit. b) (art.2531 alin.2 C.civ.).

Dispozițiile art. 2531 alin.1 și alin.2 C.civ. se aplică și în cazul lipsei calităților convenite ori al lipsurilor cantitative, însă numai dacă oricare din aceste lipsuri nu puteau fi descoperite, fără cunoștințe speciale, printr-o verificare normală.

Termenele prevăzute mai sus sunt termene de garanție înăuntrul cărora viciile trebuie, în toate cazurile, să se ivească (art. 2531 alin.4 C.civ.).

Prevederile legale indicate mai sus nu aduc nici un fel de atingere termenelor de garanție speciale, legale sau convenționale.

De asemenea, dispozițiile art.2531 C.civ. se aplică și în cazul produselor pentru care s-a prevăzut un termen de valabilitate, ca și în cazul bunurilor sau lucrărilor pentru care există un termen de garanție pentru buna funcționare.

85. Modificări convenționale a garanției contra viciilor. Conform art. 1708 alin.1 C.civ., dacă părțile nu au convenit altfel, vânzătorul este obligat să garanteze contra viciilor ascunse, *chiar și atunci când nu le-a cunoscut*. Deci, în lipsă de stipulație contrară, vânzătorul este obligat să garanteze contra viciilor ascunse indiferent dacă este de bună-credință sau de rea-credință.

Obligația de garanție a vânzătorului contra viciilor ascunse este reglementată de Codul nostru civil prin dispoziții supletive, părțile având posibilitatea să limiteze, să înlăture sau să extindă această garanție, prin clauze exprese stipulate în contract.

În ce privește *clauzele de limitare sau de înlăturare* a garanției contra viciilor, acestea sunt valabile și își produc efectele numai dacă *vânzătorul a fost de bună-credință*, adică nu a cunoscut viciile ²²³. În acest sens, conform art. 1708 alin.2 C.civ. "*clauza care înlătură sau limitează răspunderea pentru vicii este nulă în privința viciilor pe care vânzătorul le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data încheierii contractului*". Cumpărătorul trebuie să facă dovada

²²³ F.Deak, L.Mihai, R.Popescu, op.cit., p.122.

cunoașterii viciilor de către vânzător și poate face această dovadă prin orice mijloace de probă.

Clauzele de *limitare sau de înlăturare* a garanției contra viciilor pot viza scurtarea termenului legal de 1 an sau de 3 ani, de 1 lună sau de 3 luni, în care viciile ascunse trebuie descoperite, posibilitatea exercitării de către cumpărător numai a acțiunii în reducerea prețului, dreptul cumpărătorului de a cere numai reparațiile necesare, excluderea totală a garanției etc.²²⁴.

În ce privește *clauzele de extindere* a garanției, acestea pot fi stipulate liber, fără limitări sau restrângeri. De exemplu, vânzătorul își poate asuma obligația de garanție și contra viciilor aparente sau împotriva viciilor apărute ulterior predării bunului ori dincolo de limitele termenului de garanție fixat de lege²²⁵.

86. Garanția pentru buna funcționare. Conform art.1716 alin.1C.civ., în afară de garanția contra viciilor ascunse, vânzătorul care a garantat pentru un timp determinat buna funcționare a lucrului vândut este obligat, în cazul oricărei defecțiuni ivite înăuntrul termenului de garanție, să repare bunul pe cheltuiala sa. În lipsa unui termen prevăzut în contract sau în legea specială, durata maximă a reparației este de 15 zile de la data când cumpărătorul a solicitat repararea bunului.

Dacă reparația este imposibilă sau dacă durata acesteia depășește timpul stabilit prin contract sau prin legea specială, vânzătorul este obligat să înlocuiască bunul vândut (art.1716 alin.2 C.civ.). În ipoteza în care vânzătorul nu înlocuiește bunul într-un termen rezonabil, potrivit cu împrejurările, el este obligat, la cererea cumpărătorului, să îi restituie prețul primit în schimbul înapoierii bunului (art.1716 alin.3 C.civ.).

În conformitate cu art. 1718 alin.1C.civ., cumpărătorul trebuie să comunice vânzătorului defecțiunea ivită înainte de împlinirea termenului de garanție, sub sancțiunea decăderii din dreptul de garanție. Dacă comunicarea nu a putut fi făcută în termenul de garanție, din motive obiective, cumpărătorul are obligația să comunice defecțiunea într-un termen rezonabil de la data expirării termenului de garanție.

Dacă vânzătorul dovedește că defecțiunea s-a produs din pricina modului nepotrivit în care cumpărătorul a folosit sau a păstrat bunul, va fi exonerat de răspundere. Comportamentul cumpărătorului se apreciază și luându-se în considerare instrucțiunile scrise care i-au fost comunicate de către vânzător (art. 1717 C.civ.).

* * * * *

²²⁴ Ibidem.

²²⁵ D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.436-437.

Garanția contra viciilor ascunse s-a dovedit a fi insuficientă în raport cu dispozițiile vechiului Cod civil, motiv pentru care s-a impus adoptarea unor reglementări moderne, corespunzătoare stadiului actual de dezvoltare al societății și consumului.

În acest scop, a fost adoptată *Ordonanța Guvernului nr.21/1992 privind protecția consumatorilor (modificată, republicată și actualizată)*²²⁶ care cuprinde și dispoziții referitoare la viciile ascunse ale produselor.

Astfel, prin viciu ascuns legea înțelege *„deficiența calitativă a unui produs livrat sau a unui serviciu prestat care nu a fost cunoscută și nici nu putea fi cunoscută de către consumator prin mijloacele obișnuite de verificare”* (art. 2 pct.21).

Consumatorii au dreptul *„de a pretinde vânzătorilor sau prestatorilor de servicii remedierea sau înlocuirea gratuită a produselor și serviciilor obținute, precum și despăgubiri pentru pierderile suferite ca urmare a deficiențelor constatate în cadrul termenului de garanție sau de valabilitate. După expirarea acestui termen, consumatorii pot pretinde remedierea sau înlocuirea produselor/serviciilor care nu pot fi folosite potrivit scopului pentru care au fost realizate, ca urmare a unor vicii ascunse apărute pe durata medie de utilizare”*²²⁷ a acestora” (art.12 alin.1).

Remedierea deficiențelor apărute la produse sau servicii ori înlocuirea produselor care nu corespund în cadrul termenului de garanție²²⁸ sau de valabilitate²²⁹ și care nu sunt imputabile consumatorului se face în termen de maxim 15 zile din momentul când operatorul economic²³⁰ a luat cunoștință de deficiențele respective.

Cu referire la *bunurile de folosință îndelungată* (frigidere, televizoare, mașini de spălat, autoturisme, aparate foto etc.) acestea se vând însoțite de certificatul de garanție, declarația de conformitate, precum și de cartea tehnică

²²⁶ Republicată în Monitorul Oficial al României nr.208 din 28 martie 2007, actualizată, cu modificările și completările aduse de Legea nr.363 din 21 decembrie 2007 și O.U.G.nr.174 din 19 noiembrie 2008.

²²⁷ Prin *durată medie de utilizare* legea înțelege *„intervalul de timp, stabilit în documente tehnice normative sau declarat de către producător ori convenit între părți, în cadrul căruia produsele de folosință îndelungată trebuie să își mențină caracteristicile funcționale, dacă au fost respectate condițiile de transport, manipulare, depozitare și exploatare”* (art.2 pct.20).

²²⁸ *Termen de garanție* – limita de timp, care curge de la data dobândirii produsului sau serviciului, până la care producătorul sau prestatorul își asumă responsabilitatea remedierii sau înlocuirii produsului ori serviciului achiziționat, pe cheltuiala sa, dacă deficiențele nu sunt imputabile consumatorului (art.2 pct.17).

²²⁹ *Termen de valabilitate* – limita de timp stabilită de producător până la care un produs își păstrează caracteristicile specifice inițiale, dacă au fost respectate condițiile de transport, manipulare, depozitare și păstrare (art.2 pct.18); în cazul produselor alimentare – data limită de consum.

²³⁰ *Operator economic* – persoană fizică sau juridică, autorizată, care în cadrul activității sale profesionale fabrică, importă, transportă sau comercializează produse ori părți din acestea sau prestează servicii (art.2 pct.3).

ori instrucțiunile de folosire, instalare, exploatare, întreținere, eliberate de producător (art.20 alin. 3). În cadrul termenului de garanție vânzătorul are obligația de a remedia orice deficiențe de calitate, indiferent dacă acestea sunt sau nu *vicii ascunse*. În privința acestor bunuri cumpărătorul are posibilitatea de a acționa împotriva vânzătorului atât pe temeiul garanției contra viciilor ascunse reglementate de Codul civil, cât și pe temeiul dispozițiilor cuprinse în Ordonanța Guvernului nr.21/1992, care pot fi uneori mai avantajoase sau mai ușor de aplicat (de exemplu, așa cum s-a arătat în literatura juridică, remediile sunt mai ușor de obținut în baza acestui act normativ special, nefiind necesară acționarea în justiție a vânzătorului; sunt supuse remedierii orice deficiențe, indiferent dacă se subsumează sau nu noțiunii de „vicii ascunse”; termenele de garanție sunt, în general, mai lungi decât termenele în care poate fi valorificată garanția contra viciilor ascunse de drept comun ²³¹).

În sfârșit, consumatorii au dreptul *„de a fi informați, în mod complet, corect și precis, asupra caracteristicilor esențiale ale produselor și serviciilor oferite de către operatorii economici, astfel încât să aibă posibilitatea de a face o alegere rațională, în conformitate cu interesele lor, între produsele și serviciile oferite și să fie în măsură să le utilizeze, potrivit destinației acestora, în deplină securitate”* (art.18).

²³¹ A se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.400.

În legătură cu obligația de garanție contra viciilor în dreptul comercial a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.401, 414-415: **Legea nr.240 din 7 iunie 2004 privind răspunderea producătorilor pentru pagubele generate de produsele cu defecte**, republicată în M.Of. al României nr.313 din 22 aprilie 2008, care a fost abrogată, cu începere din data de 1.02.2013, prin **Legea nr.76 din 24 mai 2012; Legea nr.245 din 9 iunie 2004 privind securitatea generală a produselor**, republicată în M.Of. al României nr.360 din 9 mai 2008; **Legea nr.449 din 12 noiembrie 2003 privind vânzarea produselor și garanțiile asociate acestora**, republicată în M.Of. al României nr.347 din 6 mai 2008; Ionuț Florin Popa – *Conformitatea lucrului vândut - între rigiditate tradițională și funcționalism*, în „Revista română de drept privat” nr.2/2009, p 65-99.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

87. Enumerare. Potrivit art. 1719 C.civ. cumpărătorul are următoarele obligații principale: a) să preia bunul vândut; b) să plătească prețul vânzării.

În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului (art. 1666 alin.1 C.civ.).

În literatura juridică se admite că, în temeiul libertății contractuale, părțile pot stipula și alte obligații pentru cumpărător sau pot modifica obligațiile reglementate de lege ²³².

1. *Obligația de a plăti prețul vânzării.*

Fiind de esența contractului de vânzare-cumpărare, obligația de a plăti prețul este impusă de lege cu caracter imperativ.

Plata prețului trebuie făcută de către cumpărător deoarece el este debitorul acestei obligații.

Cu toate acestea, potrivit dispozițiilor din dreptul comun, prețul poate fi achitat, în numele cumpărătorului, de orice persoană interesată sau neinteresată, cu condiția de fi în deplină cunoștință de cauză. Dacă terța persoană achită prețul din eroare, atunci are la dispoziție împotriva vânzătorului o acțiune întemeiată pe dispozițiile art.1341 C.civ. (*restituirea plății nedatorate*) ²³³.

88. Locul și data plății prețului. Potrivit art. 1720 alin.1 C.civ., în lipsă de stipulație contrară, "*cumpărătorul trebuie să plătească prețul la locul în care bunul se afla în momentul încheierii contractului și de îndată ce proprietatea este transmisă*".

Se poate observa, din prevederile noului Cod civil, că locul plății prețului coincide cu locul predării bunului vândut, acesta fiind *locul în care se afla bunul în momentul încheierii contractului de vânzare*.

Dacă la data încheierii contractului bunurile se află în tranzit, în lipsa unei stipulații contrare, art.1720 alin.2 C.civ. prevede că "*plata prețului se face la locul care rezultă din uzanțe sau, în lipsa acestora, la locul destinației*".

89. Modalități de plată a prețului. Părțile contractante, de comun acord, pot stabili ca plata prețului să se facă integral (dintr-o dată, printr-o singură prestație) sau fracționat (în rate, prin mai multe prestații succesive).

²³²A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), pag. 93; C.Toader, op.cit. pag-80-81; Dumitru C. Florescu, op.cit., p. 67; L.Stănciulescu, op.cit., p. 178.

²³³A se vedea C.Stătescu, C.Bârsan *Tratat de drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura Academiei Republicii Socialiste România București 1981, p.132 și practica judecătorească acolo citată.

De asemenea, s-a apreciat că dacă terțul plătește prețul din eroare, are dreptul la o acțiune recursorie contra cumpărătorului întemeiată pe îmbogățirea fără justă cauză (A se vedea D.Chirică, op.cit.,Tratat 2008, pag.482)

Dacă părțile nu au convenit altfel, cumpărătorul este obligat să plătească integral prețul stipulat în contract, deoarece vânzătorul nu poate fi silit să primească parte din preț (se aplică principiul indivizibilității plății - art.1490 C.civ.).

Uneori, părțile se pot înțelege ca prețul să fie plătit fracționat, prin mai multe prestații succesive (vânzare cu plata prețului în rate). În toate situațiile de acest fel, cumpărătorul are dreptul să plătească cu anticipație ratele, deoarece se prezumă că termenul a fost stabilit în favoarea sa. Însă, dobânda stipulată va fi calculată și datorată până la termenul prevăzut în contract, dacă vânzătorul nu consimte la recalcularea ei în funcție de data plății ²³⁴.

90. Dobânzi asupra prețului. În conformitate cu art.1721 C.civ., în cazul în care nu s-a convenit altfel, cumpărătorul este obligat să plătească dobânzi asupra prețului din ziua dobândirii proprietății, dacă bunul produce fructe civile sau naturale, ori din ziua predării, dacă bunul nu produce fructe, însă îi procură alte foloase.

Fructele bunului vândut se cuvin cumpărătorului din ziua dobândirii proprietății (art.1692 C.civ.), dată de la care poate profita de ele. Ca urmare, din rațiuni de echitate, trebuie să i se recunoască și vânzătorului dreptul la dobânzi asupra prețului, dacă plata se face ulterior transmiterii proprietății bunului vândut.

Dacă părțile nu au convenit ele însele nivelul dobânzii prin contract, atunci cumpărătorul datorează *dobânda legală* reglementată de Ordonanța Guvernului nr.13/2011.

91. Suspendarea plății prețului. Dacă cumpărătorul este tulburat în stăpânirea bunului cumpărat sau află de existența unei cauze de evicțiune, art. 1722 alin.1 C.civ. prevede că "*este îndreptățit să suspende plata prețului până la încetarea tulburării sau până când vânzătorul oferă o garanție corespunzătoare*".

Într-adevăr, dacă apare vreun risc de evicțiune al cumpărătorului, ar fi imprudent și incorect ca acesta să fie obligat la plata prețului. Se cere doar ca riscul de evicțiune al cumpărătorului să fie *serios* și *actual*, iar nu doar ipotetic și eventual, aspecte lăsate la libera apreciere a instanței de judecată ²³⁵.

În literatura juridică se apreciază că suspendarea plății prețului poate avea loc nu numai în cazul introducerii unei acțiuni ipotecare sau în revendicare, ci și în alte cazuri, indiferent care ar fi cauza evicțiunii ²³⁶.

Dacă cumpărătorul a achitat prețul în întregime, atunci firește că el nu mai poate invoca dispozițiile art.1722 alin.1 C.civ.

În schimb, cumpărătorul nu poate suspenda plata prețului dacă a cunoscut pericolul evicțiunii în momentul încheierii contractului sau dacă în contract s-a prevăzut că plata se va face chiar în caz de tulburare (art.1722 alin.2 C.civ.).

²³⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), pag.94.

²³⁵ A se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.472.

²³⁶ A se vedea C.Toader, op.cit., pag.82-83; D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.472.

92. Garanțiile plății prețului. În conformitate cu dispozițiile art. 1723 C.civ., pentru garantarea obligației de plată a prețului, în cazurile prevăzute de lege vânzătorul beneficiază de un privilegiu sau, după caz, de o ipotecă legală asupra bunului vândut.

În literatura juridică anterioară noului Cod civil s-a arătat că vânzătorul se bucură de un privilegiu asupra bunurilor mobile vândute, dar neplătite, dacă acestea se află încă în posesia cumpărătorului. Practic, privilegiul se traduce într-un drept de preferință al vânzătorului față de ceilalți creditori ai cumpărătorului, în virtutea căruia vânzătorul va fi îndestulat cu prioritate din vânzarea silită a bunurilor mobile care au format obiectul vânzării ²³⁷.

93. Sancțiunea neplății prețului. În cazul în care cumpărătorul nu plătește prețul, în condițiile stipulate în contract, vânzătorul are la dispoziție mai multe mijloace juridice, cu dreptul de a alege pe oricare dintre ele.

Astfel, conform art. 1724 C.civ.: "*Când cumpărătorul nu a plătit, vânzătorul este îndreptățit să obțină fie executarea silită a obligației de plată, fie rezoluțiunea vânzării, precum și, în ambele situații, daune-interese, dacă este cazul*".

a) Executarea silită a obligației de plată a prețului. Cu toate că vânzătorul are la îndemână și acțiunea în rezoluțiunea vânzării pentru neplata prețului, totuși nu este obligat să exercite această acțiune. În acest sens, în practica judecătorească anterioară noului Cod civil s-a apreciat că „*sancțiunea obligației cumpărătorului de a plăti prețul constă în facultatea acordată vânzătorului de a cere fie executarea, fie rezoluțiunea contractului; vânzătorului care, introducând acțiunea pentru plata restului de preț, a optat pentru executarea contractului, nu i se poate impune să ceară rezoluțiunea acestuia și restituirea obiectului vânzării*” ²³⁸.

După noul Cod civil, vânzătorul are același drept de a alege între executarea silită a obligației de plată a prețului și rezoluțiunea contractului. În acest sens, art. 1724 C.civ. prevede că "*vânzătorul este îndreptățit să obțină fie executarea silită a obligației de plată, fie rezoluțiunea vânzării.....*".

Executarea în natură a obligației de plată a prețului este întotdeauna posibilă, deoarece prețul are ca obiect o sumă de bani. Acțiunea vânzătorului prin care solicită instanței de judecată obligarea pârâtului (cumpărător) la plata prețului are caracter personal și se prescrie în termenul general de trei ani ²³⁹.

Dacă acțiunea este admisă, iar după rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești cumpărătorul nu se conformează, vânzătorul poate

²³⁷ Pentru alte amănunte a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.484-485.

²³⁸ A se vedea Tribunalul județean Timiș, decizia civilă nr.982 din 22 iulie 1977, în R.R.D.nr.6/1978, pag.65.

²³⁹ A se vedea F.Deak, op.cit. (2001), pag.95 De asemenea, într-un mod asemănător, în literatura juridică s-a susținut că dacă acțiunea urmărește numai plata prețului, ea are caracter personal. Pentru alte amănunte a se vedea P.Vasilescu, *Privire asupra situației juridice a vânzătorului de bunuri mobile*, în „Dreptul” nr.1/1999, pag.1-13.

solicita, prin executorul judecătoresc, executarea ei silită (prin poprire sau executare silită, mobilă ori imobiliară).

b) Rezoluțiunea vânzării. Potrivit art. 1724 C.civ. *vânzătorul poate cere și rezoluțiunea vânzării*.

Rezoluțiunea vânzării operează în condițiile dreptului comun (art.1549 - 1554 C.civ.). Astfel, rezoluțiunea poate fi dispusă de instanță, la cerere, sau, după caz, poate fi declarată unilateral de către partea îndreptățită. În cazurile anume prevăzute de lege sau dacă părțile au convenit astfel, rezoluțiunea poate opera de plin drept (art.1550 C.civ.).

Rezoluțiunea unilaterală poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere (art.1552 alin.1).

Dacă nu operează rezoluțiunea unilaterală sau dacă părțile nu au stipulat un pact comisoriu, vânzătorul trebuie să solicite instanței de judecată rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru a putea cere rezoluțiunea contractului vânzătorul trebuie să-și fi îndeplinit propriile obligații, iar neplata prețului să fie imputabilă culpei cumpărătorului. De asemenea, cumpărătorul trebuie pus în întârziere cu privire la îndeplinirea obligației sale de plată a prețului, afară de cazurile când este de drept în întârziere.

Astfel, potrivit art.1725 alin.1 C.civ., în cazul vânzării bunurilor mobile, cumpărătorul *este de drept în întârziere* cu privire la îndeplinirea obligațiilor sale dacă, la scadență, nici nu a plătit prețul și nici nu a preluat bunul.

În cazul bunurilor mobile supuse deteriorării rapide sau deselor schimbări de valoare, cumpărătorul *este de drept în întârziere în privința preluării lor*, atunci când nu le-a preluat în termenul convenit, chiar dacă prețul a fost plătit, sau atunci când a solicitat predarea, fără să fi plătit prețul (art.1725 alin.2).

De asemenea, atunci când vânzarea are ca obiect un bun imobil și s-a stipulat că în cazul în care nu se plătește prețul, la termenul convenit, *cumpărătorul este de drept în întârziere*, acesta din urmă poate să plătească și după expirarea termenului cât timp nu a primit declarația de rezoluțiune din partea vânzătorului (art.1728 C.civ.).

Rezoluțiunea contractului poate fi cerută de vânzător indiferent dacă bunul vândut este mobil sau imobil.

În literatura juridică anterioară noului Cod civil s-a precizat că acțiunea în rezoluțiune pentru neplata prețului *este personală* dacă prin aceasta nu se urmărește redobândirea bunului vândut, ci numai desființarea contractului ²⁴⁰.

²⁴⁰ În literatura juridică recentă, dar anterioară noului Cod civil, s-a arătat că vechiul Cod civil de la 1864 a declarat *reală* această acțiune deoarece a dorit să confere vânzătorului posibilitatea de a obține, prin una și aceeași acțiune, atât desființarea contractului de vânzare (care nu poate fi obținută decât contra cumpărătorului), cât și, subsecvent rezoluțiunii,

Admiterea acțiunii în rezoluțiune are ca efect desființarea retroactivă a vânzării și repunerea părților în situația anterioară, prin restituirea reciprocă a prestațiilor executate.

Uneori rezoluțiunea urmărește nu persoana cumpărătorului, ci chiar bunul vândut, răsfrângându-se și asupra terților dobânditori de drepturi asupra lucrului vândut²⁴¹.

În ce privește efectele față de terții subdobânditori, art. 1729 C.civ. prevede că **"rezoluțiunea vânzării unui imobil are efecte față de terți în condițiile stabilite la art.909 și 910"**. În acest sens, trebuie observate dispozițiile art.909 și 910 C.civ. care reglementează termenele de exercitare și efectele admiterii acțiunii în rectificare de carte funciară.

Astfel, conform **art.909 C.civ.:** *"Sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă față de dobânditorul nemijlocit, precum și față de terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său. Dacă acțiunea de fond introdusă pe cale separată a fost admisă, acțiunea în rectificare este, de asemenea, imprescriptibilă atât împotriva celor care au fost chemați în judecată, cât și împotriva terților care au dobândit un drept real după ce acțiunea de fond a fost notată în cartea funciară.*

Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, nu se va putea introduce decât în termen de 5 ani, socotiți de la înregistrarea cererii lor de înscriere.

De asemenea, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare, întemeiată exclusiv pe dispozițiile art. 908 alin.1 pct.1 și 2, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În aceste cazuri, termenul va fi de 3 ani, socotiți de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului când încheierea, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul va fi de 1 an de la comunicarea acesteia.

Termenele prevăzute la alin.2 și 3 sunt termene de decădere".

revendicarea proprietății bunului vândut și neplătit, chiar dacă a ajuns între timp în patrimoniul unui terț. Numai în condițiile în care revendicarea bunului este posibilă, fie de la cumpărător, fie de la terțul subdobânditor, acțiunea în rezoluțiunea vânzării este reală. Când revendicarea nu este posibilă, acțiunea în rezoluțiunea vânzării pentru neplata prețului este *personală* (A se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.490).

²⁴¹ A se vedea F.Deak, op.cit., pag.98.

De asemenea, **art. 910 C.civ.** dispune că: *"Hotărârea prin care se admite rectificarea unei înscrieri nu va aduce atingere drepturilor înscrise în folosul celor care nu au fost părți în cauză."*

Dacă însă acțiunea în rectificare a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească de admitere se va înscrie, din oficiu, și împotriva acelor care au dobândit vreun drept tabular după notare, care se va radia odată cu dreptul autorului lor".

94. Executarea directă. Conform art. 1726 C.civ., când cumpărătorul unui bun mobil nu își îndeplinește obligația de preluare sau plată (a prețului s.n.), vânzătorul are facultatea de a depune lucrul vândut într-un depozit, la dispoziția și pe cheltuiala cumpărătorului, sau de a-l vinde.

Vânzarea se va face prin licitație publică sau chiar pe prețul curent, dacă lucrul are un preț la bursă sau la târg ori stabilit de lege, de către o persoană autorizată de lege pentru asemenea acte și cu dreptul pentru vânzător la plata diferenței dintre prețul convenit la prima vânzare și cel efectiv obținut, precum și la daune-interese (art.1726 alin.2 C.civ.).

Pe de altă parte, dacă vânzarea are ca obiect bunuri fungibile supuse unui preț curent, iar contractul nu a fost executat din culpa vânzătorului, cumpărătorul are dreptul de a achiziționa bunuri de același gen pe cheltuiala vânzătorului, prin intermediul unei persoane autorizate (art.1726 alin.3 C.civ.).

Cumpărătorul are dreptul de a pretinde diferența dintre suma ce reprezintă cheltuielile achiziționării bunurilor și prețul convenit cu vânzătorul, precum și la daune-interese, dacă este cazul (art.1726 alin.4 C.civ.).

Partea care invocă dispozițiile art. 1726 C.civ. are obligația de a încunoștința de îndată cealaltă parte despre aceasta.

95. Restituirea bunului mobil. Conform art. 1727 alin. 1 C.civ., *"Atunci când vânzarea s-a făcut fără termen de plată, iar cumpărătorul nu a plătit prețul, vânzătorul poate ca, în cel mult 15 zile de la data predării, să declare rezoluțiunea fără punere în întârziere și să ceară restituirea bunului mobil vândut, cât timp bunul este încă în posesia cumpărătorului și nu a suferit transformări"*.

Dacă acțiunea în restituire nu a fost introdusă în condițiile de mai sus, art. 1727 alin.2 dispune că *"vânzătorul nu mai poate opune celorlalți creditori ai cumpărătorului efectele rezoluțiunii ulterioare a contractului pentru neplata prețului. Dispozițiile art.1648 sau ale art.1649, după caz, rămân aplicabile"* ²⁴².

²⁴² Art.1648 alin.1 prevede că:

(1) *"Dacă bunul supus restituirii a fost înstrăinat, acțiunea în restituire poate fi exercitată și împotriva terțului dobânditor, sub rezerva regulilor de carte funciară sau a efectului dobândirii cu bună-credință a bunurilor mobile ori, după caz, a aplicării regulilor privitoare la uzucapiune"*

(2) *"Dacă asupra bunului supus restituirii au fost constituite drepturi reale, dispozițiile alin.1 se aplică în mod corespunzător"*.

2. Obligația de a lua în primire bunul vândut.

96. Precizări. Cumpărătorul are obligația de a lua în primire bunul vândut la data și locul predării sau la data și locul stipulate în contract. Această obligație a cumpărătorului este corelativă obligației vânzătorului de predare a bunului vândut. Prin urmare, obligația cumpărătorului de a lua în primire bunul vândut nu poate lua naștere decât după ce vânzătorul își îndeplinește sau este gata să-și îndeplinească propria obligație de predare.

Dacă cumpărătorul nu-și îndeplinește această obligație, atunci vânzătorul are dreptul, în conformitate cu dispozițiile dreptului comun, să solicite rezoluțiunea contractului.

În literatura juridică recentă s-a subliniat faptul că neluarea în primire a bunului vândut de către cumpărător este un motiv suficient de rezoluțiune, chiar dacă a achitat în întregime prețul ²⁴³.

3. Obligația de a plăti cheltuielile vânzării.

97. Precizări. Potrivit art.1666 alin.1 C.civ., în lipsă de stipulație contrară "*cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului*".

Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare pot fi, de exemplu: onorariul avocațial sau notarial pentru procurarea actelor necesare și pentru redactarea contractului, taxa de autentificare, taxa de îndeplinire a formalităților de publicitate imobiliară, taxa de înmatriculare a autovehiculelor ²⁴⁴ etc. Aceste cheltuieli diferă după cum contractul de vânzare-cumpărare trebuie încheiat, pentru a fi valabil, în formă autentică sau nu.

Dacă cumpărătorul pretinde că cheltuielile vânzării sunt în sarcina vânzătorului, deși nu s-a prevăzut în contract, atunci el va trebui să facă această dovadă. Cheltuielile vânzării nu pot fi puse pe seama vânzătorului pe bază de simple prezumții ²⁴⁵.

Art. 1649 dispune că: "*În afara actelor de dispoziție prevăzute la art.1648, toate celelalte acte juridice făcute în favoarea unui terț de bună-credință sunt opozabile adevăratului proprietar sau celui care are dreptul la restituire. Contractele cu executare succesivă, sub condiția respectării formalităților de publicitate prevăzute de lege, vor continua să producă efecte pe durata stipulată de părți, dar nu mai mult de un an de la data desființării titlului constitutorului*".

²⁴³ D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.497

²⁴⁴ Cheltuielile legate de radierea ipotecilor sau a altor garanții reale, sunt în sarcina vânzătorului, dacă părțile nu au convenit altfel.

²⁴⁵ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), pag.100; C.Toader, op.cit., pag.87.

În schimb, dacă vânzătorul a suportat cheltuielile vânzării, el este îndreptăţit să solicite restituirea lor de la cumpărător, dacă în contract nu s-a prevăzut că această obligaţie este în sarcina sa ²⁴⁶.

Secţiunea a-V-a

REGULI SPECIALE APLICABILE VÂNZĂRII IMOBILELOR

În materie de vânzare de imobile (în special terenuri) Codul nostru civil prevede anumite *reguli speciale*, aplicabile în lipsă de stipulaţie contrară în contract.

98. Vânzarea unui imobil fără indicarea suprafeţei. Potrivit art. 1741 C.civ. atunci când se vinde un imobil determinat, *fără indicarea suprafeţei, pentru un preţ total*, nici cumpărătorul şi nici vânzătorul nu pot cere rezoluţiunea contractului ori modificarea preţului pe motiv că suprafaţa este mai mică ori mai mare ²⁴⁷ *decât au crezut*. De exemplu, se vinde *un loc de casă determinat* cu preţul total de 10.000 Euro.

99. Vânzarea unei suprafeţe dintr-un teren mai mare. Conform art. 1742 C.civ. atunci când se vinde, *cu un preţ stabilit pe unitatea de măsură* (de exemplu: 20 euro/1m.p.; 1000 euro/1 hectar) *o anumită suprafaţă dintr-un teren mai mare*, a cărei întindere sau amplasare nu este determinată, cumpărătorul poate cere strămutarea proprietăţii numai după măsurarea şi delimitarea suprafeţei vândute.

Deci, transferul dreptului de proprietate la cumpărător se face exact ca şi în cazul bunurilor de gen (în momentul individualizării suprafeţei vândute).

100. Vânzarea unui imobil determinat cu indicarea suprafeţei. În conformitate cu art. 1743 alin.1 C.civ., *în cazul vânzării unui imobil cu indicarea suprafeţei şi a preţului pe unitatea de măsură* (de exemplu: 1000 m.p., cu preţul de 30 euro/1 m.p.), dacă suprafaţa reală *este mai mică decât cea indicată în contract*, cumpărătorul poate cere vânzătorului să-i predea suprafaţa convenită. Atunci când cumpărătorul nu cere sau vânzătorul nu poate să transmită această suprafaţă (lipsă), cumpărătorul poate obţine *fie reducerea corespunzătoare a preţului, fie rezoluţiunea contractului* dacă din cauza diferenţei de suprafaţă, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat.

Dacă însă suprafaţa reală se dovedeşte a fi mai mare decât cea stipulată, iar excedentul depăşeşte a douăzecea parte din suprafaţa convenită,

²⁴⁶ Trib.Suprem, sec.civ. dec.nr.2459/1972, în *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă pe anii 1969-1975*, pag.128.

²⁴⁷ În caz de litigiu, întinderea reală a terenului se va stabili printr-o expertiză tehnică de specialitate (expertiză topografică), a se vedea C.S.J, sec.civ.dec.nr.222/1994, în revista „Dreptul” nr.5/1995, p.82.

cumpărătorul va plăti suplimentul de preț corespunzător sau va putea obține rezoluțiunea contractului. Atunci când excedentul nu depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul nu poate obține rezoluțiunea, dar nici nu este dator să plătească prețul excedentului.

101. Termenul de exercitare a acțiunii estimatorii sau în rezoluțiune.

Acțiunea vânzătorului pentru suplimentul de preț și aceea a cumpărătorului pentru reducerea prețului sau pentru rezoluțiunea contractului trebuie să fie intentate, *sub sancțiunea decăderii din drept*, în termen de un an de la încheierea contractului, afară de cazul în care părțile au fixat o dată pentru măsurarea imobilului, caz în care termenul de un an curge de la acea dată (art.1744 C.civ.).

Deci, *termenul de un an este un termen de decădere, nefiind supus suspendării și întreruperii*, dacă prin lege nu se dispune altfel (art.2548 alin.1 C.civ.).

102. Vânzarea a două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia.

Potrivit art. 1745 C.civ. *când prin același contract s-au vândut două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia și pentru un singur preț*, dacă întinderea unuia este mai mare, iar a celuilalt mai mică, se va face compensația între valoarea surplusului și valoarea lipsei, iar acțiunea, fie pentru suplimentul de preț, fie pentru scăderea sa, nu poate fi introdusă decât potrivit regulilor prevăzute la art.1743 și 1744 C.civ.. În acest caz, rezoluțiunea este supusă dreptului comun.

103. Vânzarea terenurilor forestiere. Conform art. 1746 C.civ. terenurile din fondul forestier aflate în proprietate privată se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preempțiune al coproprietarilor sau vecinilor.

Secțiunea a-VI-a

SUPORTAREA RISCURILOR PIEIRII FORTUITE A BUNULUI VÂNDUT

104. Precizări. Spre deosebire de vechiul Cod civil de la 1864, care prevedea că odată cu transferul dreptului de proprietate trec asupra cumpărătorului și riscurile pieirii fortuite a lucrului vândut ²⁴⁸, noul Cod civil aduce o reglementare diferită.

Astfel, *în contractele translativ de proprietate*, așa cum este și vânzarea, art. 1274 alin.1 C.civ. prevede că: *"În lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu este predat, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului"*

²⁴⁸ În acest sens, art. 971 C.civ. prevedea că: *"În contractele ce au de obiect translația proprietății, sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților, și lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului"*. Așadar, transferul riscurilor era legat de transferul proprietății, de calitatea de proprietar, iar nu de predarea lucrului vândut.

obligației de predare, chiar dacă proprietatea a fost transferată dobânditorului. În cazul pieirii fortuite a bunului, debitorul obligației de predare pierde dreptul la contraprestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie".

Prin urmare, potrivit art. 1274 alin.1 C.civ., dacă vânzarea are ca obiect un bun individual determinat, iar acesta pierde fortuit după încheierea contractului²⁴⁹, dar înainte de predare, riscul este al vânzătorului deoarece el este debitorul obligației de predare. Pe cale de consecință, obligația de predare a vânzătorului este stinsă prin *imposibilitate fortuită de executare*, iar vânzătorul pierde dreptul de a încasa prețul de la cumpărător, iar dacă l-a încasat trebuie să-l restituie cumpărătorului. În acest caz, cumpărătorul nu poate cere daune-interese deoarece lipsește culpa vânzătorului.

Pe de altă parte, din interpretarea aceluiași text de lege, rezultă că dacă predarea bunului vândut s-a făcut în momentul încheierii contractului, dar părțile au convenit amânarea transferului proprietății pentru un moment ulterior încheierii contractului, riscul pieirii fortuite după predare, dar înainte de momentul transmiterii proprietății, este al cumpărătorului. În această ipoteză, cumpărătorul este ținut la plata prețului deși nu a devenit proprietar al bunului.

Rezultă că *transmiterea riscurilor pieirii fortuite este condiționată de predarea efectivă a bunului vândut, iar nu de transferul proprietății*²⁵⁰.

Cu toate acestea, art. 1274 alin.2 C.civ. prevede că: *Creditorul pus în întârziere preia riscul pieirii fortuite a bunului. El nu se poate libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de predare ar fi fost executată la timp*".

Așadar, dacă cumpărătorul (întrucât el este creditorul obligației de predare a bunului vândut), în momentul pieirii fortuite a bunului, era pus în întârziere ori era de drept în întârziere (art.1725 C.civ.) cu privire la îndeplinirea obligației de preluare, el suportă riscul pieirii fortuite, fiind obligat să plătească prețul.

În cazul *bunurilor de gen*, până la predare riscul pieirii fortuite este al vânzătorului, care însă nu poate fi liberat de obligația predării lor, întrucât bunurile de gen nu pier (*genera non pereunt*). Prin urmare, vânzătorul va fi obligat să procure și să predea cumpărătorului alte bunuri, de același gen, în aceeași cantitate și calitate.

Trebuie precizat că reglementările de mai sus nu au caracter imperativ, ci supletiv, părțile contractante având posibilitatea de a deroga de la ele, stabilind alte reguli privitoare la suportarea riscurilor pieirii fortuite a bunului vândut.

De asemenea, dispozițiile art. 1274 C.civ. privitoare la transferul riscurilor în contractele translativ de proprietate *se aplică numai contractelor încheiate după intrarea în vigoare a noului Cod civil*.

²⁴⁹ Dacă lucrul individual determinat era deja pierit în întregime în momentul încheierii vânzării, în temeiul art. 1659 din noul Cod civil, contractul nu produce niciun efect (fiind lovit de nulitate absolută, pentru lipsa unui element esențial al contractului obiectul).

²⁵⁰ A se vedea F.Moțiu, op.cit., p.63.

Secțiunea a-VII-a

INTERPRETAREA CLAUZELOR CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

105. Reglementare specială. Interpretarea clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se pune atunci când acestea sunt îndoielnice, neclare, susceptibile de mai multe înțelesuri.

În conformitate cu regulile generale de interpretare a convențiilor, dacă după aplicarea regulilor de interpretare prevăzute la art. 1266-1268 C.civ. contractul rămâne neclar, acesta se interpretează în favoarea debitorului (art.1269 C.civ.).

Cum în materie de vânzare-cumpărare ambele părți contractante (vânzătorul și cumpărătorul) au, în același timp, calitatea de debitori, noul Cod civil (la fel ca vechiul Cod civil de la 1864) impune o reglementare specială.

Astfel, conform art. 1671 "*clauzele îndoielnice în contractul de vânzare se interpretează în favoarea cumpărătorului, sub rezerva regulilor aplicabile contractelor încheiate cu consumatorii și contractelor de adeziune*".

Prin urmare, chiar și acele clauze contractuale în care vânzătorul are calitatea de debitor, vor fi interpretate în favoarea cumpărătorului ²⁵¹.

În altă ordine de idei, în literatura juridică recentă s-a precizat că *interpretarea în favoarea cumpărătorului* a fost aplicată și în cazul existenței unor lacune în contract cu privire la chestiuni asupra cărora părțile au puncte de vedere diferite ²⁵².

Secțiunea a-VIII- a

VARIETĂȚI DE VÂNZARE

106. Considerații preliminare. Regulile analizate mai sus, în secțiunile I-VII, constituie regimul juridic de drept comun aplicabil contractului de vânzare-cumpărare.

Însă, Codul nostru civil prevede unele *varietăți de vânzare*, adică vânzări care prezintă anumite particularități și cărora li se aplică dispoziții specifice.

Vom analiza în continuare, pe scurt, unele dintre aceste varietăți de vânzare.

107. Vânzarea moștenirii.

a) Noțiune. Potrivit art. 1747 alin.1 C.civ. "*prin moștenire se înțelege dreptul de a culege o moștenire deschisă sau o cotă din aceasta*". Vânzarea

²⁵¹ A se vedea M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, pag.104-105.

²⁵² A se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, pag.307.

moștenirii este un contract prin care moștenitorul vinde drepturile sale succesoriale unei alte persoane²⁵³.

Vânzarea moștenirii este o *varietate de vânzare* deoarece are ca obiect fie întreaga moștenire culeasă de vânzător (întregul patrimoniu succesoral, dacă vânzătorul este unicul moștenitor), fie numai o cotă-parte din moștenire (o fracțiune din patrimoniul succesoral, dacă mai sunt și alți moștenitori). Cu alte cuvinte, vânzarea poartă asupra unei universalități de bunuri sau asupra unei fracțiuni din universalitate.

Dacă moștenitorul vinde anumite bunuri (drepturi) determinate din moștenirea deschisă, atunci nu mai este vorba despre vânzarea unei moșteniri, ci despre o *vânzare obișnuită*, căreia i se aplică regulile generale ale vânzării²⁵⁴. De asemenea, un legatar cu titlu particular, deși este moștenitor, nu poate vinde o moștenire întrucât el nu dobândește o universalitate de bunuri, ci numai unul sau mai multe bunuri (drepturi) determinate.

În ce privește *bunurile de familie*, art. 1752 alin.1 C.civ. prevede că "*înscrisurile sau portretele de familie, decorațiile sau alte asemenea bunuri, care nu au valoare patrimonială însemnată, dar care au pentru vânzător o valoare afectivă, se prezumă a nu fi cuprinse în moștenirea vândută*".

Dacă însă aceste bunuri au valoare patrimonială însemnată, vânzătorul trebuie să stipuleze expres în contract o clauză de rezervare a proprietății acestora, în caz contrar el fiind obligat să plătească cumpărătorului prețul lor la data vânzării (art. 1752 alin.2 C.civ.).

Întrucât este vorba despre *vânzarea unei moșteniri*, se impune precizarea că înstrăinarea poate avea loc numai după deschiderea succesiunii (adică după încetarea din viață a persoanei despre a cărei moștenire este vorba). Legea interzice, sub sancțiunea nulității absolute, actele prin care se înstrăinează sau se promite înstrăinarea unor drepturi eventuale asupra unei moșteniri nedeschise (art. 956 C.civ.).

b) Forma contractului. Vânzarea unei moșteniri se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute (art.1747 alin.2 C.civ.).

c) Obligațiile vânzătorului și cumpărătorului. Datorită faptului că această varietate de vânzare are ca obiect o universalitate de bunuri sau o fracțiune din universalitate, cumpărătorului i se transmite în mod corespunzător atât activul, cât și pasivul moștenirii. De aceea, din dispozițiile art. 1749 și 1750 C.civ. rezultă următoarele consecințe:

- moștenitorul vânzător este obligat să predea cumpărătorului *întregul activ*, adică tot ce se găsea în moștenire (ori în cota sa parte din moștenire) la momentul deschiderii ei, precum și tot ce a intrat în moștenire ulterior²⁵⁵. Prin urmare, dacă nu s-a convenit altfel, vânzătorul este obligat să-i reamită cumpărătorului toate fructele pe care le-a cules și toate plățile primite pentru

²⁵³ C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., p.575.

²⁵⁴ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.110; F.Deak, op.cit.(2001), p.105.

²⁵⁵ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.110.

creanțele moștenirii până la momentul încheierii contractului, prețul bunurilor vândute din moștenire și orice bun care înlocuiește un bun al moștenirii. Ca efect al vânzării, datoriile pe care le avea moștenitorul vânzător față de *defunct* (succesiune), deși stinse prin confuziune în momentul deschiderii ei, renasc, deoarece acestea sunt elemente ale activului succesoral care au trecut asupra cumpărătorului ²⁵⁶.

- pe de altă parte, întrucât cumpărătorului i se transmite nu numai activul, dar și *pasivul moștenirii*, el este obligat, dacă nu s-a convenit altfel, să-i restituie vânzătorului sumele plătite de acesta din urmă pentru datoriile și sarcinile succesiunii, precum și sumele pe care moștenirea i le datorează vânzătorului (ca efect al vânzării, renasc și creanțele vânzătorului față de succesiune, deși acestea au fost stinse prin confuziune); se admite că taxele succesoriale suportate de moștenitorul vânzător, nu se restituie ²⁵⁷.

Cu privire la datoriile moștenirii față de alți creditori decât vânzătorul, art. 1751 C.civ. dispune că "*vânzătorul rămâne răspunzător pentru datoriile moștenirii vândute*".

Înseamnă că vânzarea moștenirii nu produce efecte față de *creditorii succesiunii* (vânzarea nu este opozabilă acestora), care vor putea urmări pe moștenitorul vânzător pentru plata datoriilor succesoriale. Aceasta deoarece, așa cum s-a spus, debitorul nu poate să-și substituie o altă persoană fără consimțământul creditorului (substituirea este prevăzută de lege numai pentru cazul transmisiunii *mortis causa*, când o altă soluție nu este posibilă) ²⁵⁸.

Dacă creditorii succesiunii l-au urmărit pe moștenitorul vânzător, acesta se va putea întoarce împotriva cumpărătorului pe calea acțiunii în regres. Cumpărătorul nu poate fi urmărit direct de creditorii succesiunii, ci numai pe calea acțiunii oblice ²⁵⁹.

d) Garanția vânzătorului. Vânzarea unei moșteniri dă naștere *obligației de garanție* în sarcina vânzătorului.

În acest sens, art. 1748 C.civ. prevede că: „*Dacă nu specifică bunurile asupra cărora se întind drepturile sale, vânzătorul unei moșteniri garantează numai calitatea sa de moștenitor, afară de cazul când părțile au înlăturat expres și această garanție*”.

²⁵⁶ C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., p.575.

²⁵⁷ E.Safta-Romano, op.cit., p.62; M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.110.

²⁵⁸ F.Deak, op.cit.(2001), p.106; C.Toader, op.cit., p.90.

²⁵⁹ C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., p.576.

După o altă opinie, întrucât legea, deși nu reglementează cesiunea de datorie, nici n-o interzice, s-a apreciat că un creditor al succesiunii va putea să urmărească pe cumpărătorul drepturilor succesoriale și *direct*, iar nu numai pe calea acțiunii oblice, așa cum poate fi urmărit direct orice succesor universal sau cu titlu universal (M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.111 și autorii acolo citați). În prezent, controversa trebuie considerată încheiată deoarece art. 1751 C.civ. precizează neechivoc că vânzătorul rămâne răspunzător pentru datoriile moștenirii vândute, ceea ce înseamnă că creditorii moștenirii trebuie să-l urmărească pe acesta, iar nu pe cumpărătorul moștenirii.

Prin urmare, dacă se vinde o moștenire, fără a se specifica în contract natura sau numărul bunurilor succesoriale, cumpărătorul nu poate ridica pretenții față de anumite bunuri pe care credea că fac parte din moștenirea respectivă, dar care în realitate nu fac parte din aceasta. Dacă cumpărătorul este evins, vânzătorul răspunde numai dacă evicțiunea provine din lipsa calității sale de moștenitor, nu și din alte cauze, deoarece cumpărătorul a dobândit atât activul cât și pasivul moștenirii.

Garanția de drept reglementată de art. 1748 C.civ. poate fi modificată prin convenția părților, în sensul *extinderii* (specificându-se în amănunt bunurile succesoriale vândute), *limitării sau exonerării* de răspundere a vânzătorului (pentru diminuarea drepturilor succesoriale ale vânzătorului prin apariția unui alt moștenitor) ²⁶⁰.

e) *Formalități de publicitate*. Potrivit art.1753 alin.1 C.civ. cumpărătorul unei moșteniri nu dobândește drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în moștenire decât potrivit regulilor privitoare la cartea funciară, respectiv *numai prin înscrierea lor în cartea funciară* (art.885 alin.1 C.civ., dar care se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea cărților funciare pentru imobilele respective). Aceasta pentru că *drepturile cumpărătorului provin din contract, iar nu din moștenire* ²⁶¹.

Cumpărătorul nu poate opune terțelor persoane dobândirea altor drepturi cuprinse în moștenire decât dacă a îndeplinit formalitățile cerute de lege pentru a face opozabilă dobândirea fiecăruia dintre aceste drepturi (art.1753 alin.2 C.civ.).

108. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

Spre deosebire de vechiul cod civil de la 1864, noul Cod civil reglementează expres vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, ca o *varietate de vânzare*.

Astfel, conform art. 1755 C.civ. dacă vânzarea s-a făcut cu plata prețului în rate, iar obligația de plată a fost garantată cu rezerva dreptului de proprietate, *cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț*. Riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia, chiar dacă vânzătorul rămâne proprietar până la data achitării ultimei rate din preț ²⁶².

²⁶⁰ F.Deak, op.cit. (2001), p.107.

²⁶¹ M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.111; F.Deak, L.Mihai, R.Popescu, op.cit., p.144.

²⁶² În literatura juridică s-a arătat că în acest caz contractul este afectat de o condiție suspensivă care trebuie să fie îndeplinită până la un anumit termen limită (a se vedea F.Moțiu, op.cit., p.107). În opinia noastră, vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății până la achitarea ultimei rate din preț nu este o vânzare afectată de o condiție suspensivă, ci o vânzare afectată de un termen suspensiv. Nu este vorba despre o condiție, adică despre un eveniment viitor și nesigur de a cărui îndeplinire depinde însăși existența vânzării. În cazul vânzării cu plata prețului în rate vânzarea există din momentul acordului de voință, iar realizarea evenimentului viitor (achitarea ultimei rate din preț) depinde de voința

În lipsă de stipulație contrară, neplata unei singure rate nu dă dreptul vânzătorului de a solicita rezoluțiunea contractului, dacă rata nu este mai mare de o optime din preț, iar cumpărătorul păstrează beneficiul termenului pentru ratele succesive (art.1756 C.civ.).

Când a obținut rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului, art. 1757 alin.1 C.civ. dispune că vânzătorul este ținut să restituie toate sumele primite, dar este îndreptățit să rețină, pe lângă alte daune-interese, o compensație echitabilă pentru folosirea bunului de către cumpărător.

De asemenea, atunci când părțile au convenit ca sumele încasate cu titlu de rate să rămână dobândite de vânzător, instanța va putea totuși reduce aceste sume, aplicându-se în mod corespunzător dispozițiile referitoare la reducerea cuantumului clauzei penale (art.1757 alin. 2 combinat cu art.1541 alin.1 C.civ.).

Dispozițiile de mai sus se aplică și în cazul contractului de leasing, precum și a celui de locațiune, în acest ultim caz dacă s-a convenit ca la încetarea contractului proprietatea bunului să poată fi dobândită de locatar după plata sumelor convenite (art.1757 alin.3 C.civ.).

109. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare.

a) Noțiune. Anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, vânzarea cu opțiune de răscumpărare a fost reglementată de Codul civil de la 1864, în articolele 1371-1387, sub denumirea de "*vânzare cu pact de răscumpărare*" ²⁶³.

Noul Cod civil reglementează într-un mod asemănător vânzarea cu opțiune de răscumpărare, neexistând deosebiri de esență.

Astfel, conform art. 1758 alin.1 C.civ.: "*Vânzarea cu opțiune de răscumpărare este o vânzare afectată de condiție rezolutorie prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a răscumpăra bunul sau dreptul transmis cumpărătorului*".

Prin urmare, vânzarea cu opțiune de răscumpărare este o varietate de vânzare ce conține o *clauză* prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a răscumpăra (și a lua înapoi) bunul sau dreptul vândut cumpărătorului. Această clauză, numită în prezent „*opțiune de răscumpărare*” (în trecut „*pact de răscumpărare*”), este echivalentul unei condiții rezolutorii și trebuie stipulată expres în contractul de vânzare-cumpărare ²⁶⁴.

cumpărătorului și la nevoie poate fi impus de către instanța de judecată; deci, nu există incertitudine. Așa cum s-a arătat și în literatura juridică franceză, subordonarea transferului de proprietate executării unei obligații consecutive vânzării nu poate afecta existența vânzării (a se vedea P.Malaurie, L.Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.85).

²⁶³ A se vedea M.Mureșan, *Pact de răscumpărare*, în M.Costin, M.Mureșan, V.Ursa, *Dicționar de drept civil* 1980, pag.376.

Cumpărarea și răscumpărarea era o singură operațiune juridică; cu alte cuvinte, vânzarea cu pact de răscumpărare nu constă în două vânzări succesive, ci una singură, care se rezolvă în favoarea vânzătorului (a se vedea D.Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. VI, Editura Tipografia Curții Regale F.Gobl, București, 1926, pag.258).

²⁶⁴ În literatura juridică română clasică s-a arătat că facultatea de răscumpărare rezervată vânzătorului nu este decât o condiție rezolutorie expresă, care nu poate fi stipulată decât cu

Opțiunea de răscumpărare nu poate fi stipulată pentru un termen mai mare de 5 ani. Dacă părțile au stipulat un termen mai mare, acesta se reduce de drept la 5 ani (art.1758 alin.2 C.civ.).

b) Exercitarea opțiunii. Conform art. 1759 alin.1 C.civ., vânzătorul poate exercita opțiunea răscumpărării numai dacă restituie cumpărătorului prețul primit, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare și realizarea formalităților de publicitate.

De asemenea, exercitarea opțiunii îl obligă pe vânzător să restituie cumpărătorului cheltuielile pentru ridicarea și transportul bunului, cheltuielile necesare și utile ²⁶⁵, însă în acest din urmă caz numai în limita sporului de valoare (art.1759 alin.2 C.civ.).

Dacă vânzătorul nu exercită opțiunea de răscumpărare, în termenul stabilit de lege sau convenit de părți, atunci condiția rezolutorie care afecta vânzarea este considerată a nu se fi îndeplinit, iar dreptul cumpărătorului se consolidează retroactiv, devenind proprietar definitiv al bunului din momentul încheierii vânzării (art.1759 alin.3 C.civ.). Pe cale de consecință, se consolidează și înstrăinările (grevările) consimțite între timp de cumpărător asupra bunului.

c) Efectele vânzării. Efectele vânzării cu opțiune de răscumpărare se produc potrivit dispozițiilor privitoare la condiția rezolutorie, care se aplică în mod corespunzător (art.1760 alin.1 C.civ.).

Astfel, în momentul în care vânzătorul exercită *opțiunea de răscumpărare* condiția rezolutorie s-a îndeplinit, vânzarea desființându-se cu efect retroactiv, ca și cum n-ar fi avut loc, iar bunul se întoarce în patrimoniul său.

Cu toate acestea, art.1760 alin.1 C.civ. dispune că vânzătorul este obligat să respecte locațiunile încheiate de cumpărător înaintea exercitării opțiunii, dacă au fost supuse formalităților de publicitate, dar nu mai mult de 3 ani din momentul exercitării opțiunii.

Opțiunea de răscumpărare poate fi invocată de vânzător nu numai împotriva cumpărătorului, dar și împotriva terților subdobânditori (fiind indiferent dacă în contractele de vânzare cu aceștia fusese sau nu stipulată clauza de răscumpărare) deoarece având un drept supus condiției rezolutorii cumpărătorul n-a putut să transmită mai multe drepturi decât avea el însuși (*nemo dat quod non habet*). În acest sens, art. 1760 alin.2 C.civ. prevede că: "*Vânzătorul care intenționează să exercite opțiunea de răscumpărare trebuie să îi notifice pe cumpărător, precum și pe orice subdobânditor căruia dreptul de opțiune îi este opozabil și față de care dorește să își exercite acest drept*".

În termen de *o lună* de la data notificării, vânzătorul este obligat să consemneze sumele menționate mai sus la dispoziția cumpărătorului sau, după

ocazia vânzării (a se vedea C.Hamnagiu, N.Georgean, *Codul civil adnotat*, vol.III, Editura Alcalay, București 1932, pag.716).

²⁶⁵ A se vedea C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, op.cit., pag.574.

caz, a terțului subdobânditor, *sub sancțiunea decăderii din dreptul de a exercita opțiunea de răscumpărare* (art.1760 alin.3 C.civ.).

Opțiunea de răscumpărare poate fi stipulată și în cazul vânzărilor care au drept obiect o cotă-parte dintr-un bun, situație în care art. 1761alin.1 C.civ. prevede că partajul bunului trebuie cerut și în raport cu vânzătorul, dacă acesta nu și-a exercitat încă opțiunea.

Vânzătorul trebuie să-și exercite opțiunea de răscumpărare în cadrul partajului, în caz contrar decade din dreptul de opțiune, chiar și atunci când bunul este atribuit, în tot sau în parte, cumpărătorului (art.1761 alin.2 C.civ.).

d) *Sanctiune.* În conformitate cu dispozițiile art. 1762 alin.1 C.civ.: " În cazul în care diferența dintre prețul răscumpărării și prețul plătit pentru vânzare depășește nivelul maxim stabilit de lege pentru dobânzi, prețul răscumpărării va fi redus la prețul plătit pentru vânzare".

Înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, sancțiunea care intervenea, pentru o asemenea situație, era nulitatea absolută a vânzării cu pact de răscumpărare.

Sanctiunea nulității avea ca scop oprirea practicilor cămătărești ²⁶⁶, care constau în luarea („cumpărarea”) de către cămătari de la debitorii lor a unor bunuri de o valoare mult mai mare decât cea a împrumutului acordat și reținerea lor la scadență, în contul creanței, în caz de neexecutare a obligației. În fapt, se realiza o simulație în care creditorul (cămătarul, împrumutătorul) juca rolul „cumpărătorului”, iar debitorul (împrumutatul) juca rolul „vânzătorului”, care stipula clauza de răscumpărare: creditorul (cămătar) acorda debitorului său un împrumut cu dobândă foarte mare (*contractul de împrumut era actul juridic real, adevărat*), solicitând de la acesta, drept gaj, un bun de o valoare mult mai mare decât cea a împrumutului acordat; debitorul nu avea de ales, remitea bunul solicitat și semna cu creditorul un contract de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare (*contractul de vânzare cu pact de răscumpărare era actul juridic aparent, simulat*). "Prețul" stipulat în actul aparent de vânzare cu pact de răscumpărare era mult mai mare decât împrumutul acordat (aceasta pentru că, în realitate, "prețul" reprezenta suma acordată cu titlu de împrumut, plus dobânzile cămătărești). Dacă în intervalul de timp stabilit de lege sau convenit de părți „vânzătorul” nu exercita facultatea de răscumpărare, pe "prețul" trecut în act, bunul rămânea dobândit „cumpărătorului”, care realiza astfel un mare beneficiu. De cele mai multe ori "prețul" din act era atât de mare încât „vânzătorul” nu putea exercita facultatea de răscumpărare.

Iată cum, prin intermediul unui contract de vânzare cu pact de răscumpărare, se putea masca un împrumut cămătăresc.

²⁶⁶ Pentru unele aspecte din practica judecătorească, a se vedea și M.Niculescu, *Considerații asupra modalităților de garantare imobiliară a împrumuturilor cămătărești*, în S.U.B.B. nr.1/2000, pag.86 și următ.

Prin sancțiunea prevăzută de art. 1762 alin.1 C.civ. se urmărește același scop și în prezent: *oprirea practicilor cămătărești*.

Dispozițiile art. 1762 alin.1 C.civ. se aplică și vânzărilor în care vânzătorul se obligă să răscumpere bunul vândut.

CAPITOLUL II

CONTRACTUL DE SCHIMB

1. Reglementare. Contractul de schimb se bucură de o reglementare expresă, dar succintă, prin dispozițiile art.1763 - 1765 C.civ.

2. Noțiune. Potrivit art. 1763 C.civ.: "*Schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul*".

Din definiția legală a contractului de schimb rezultă deosebirea față de contractul de vânzare. Esența acestei deosebiri constă în faptul că în cazul contractului de schimb fiecare parte contractantă (copermutant) transmite celeilalte un bun *în schimbul unui alt bun*. În cazul contractului de vânzare, o parte contractantă (vânzătorul) transmite celeilalte (cumpărătorul) un bun *în schimbul unei sume de bani* (preț).

De asemenea, dacă o parte contractantă transmite celeilalte un bun în schimbul unei obligații de a face sau de a nu face, nu este un contract de schimb, ci este fie un contract numit, cum ar fi contractul de întreținere, fie un contract nenumit ²⁶⁷. Dar, dacă ambele prestații ale părților constau într-o sumă de bani (de exemplu, dacă o parte contractantă dă celeilalte o bancnotă de 100 lei în schimbul a două bancnote de 50 lei) atunci avem de-a face cu un contract de schimb ²⁶⁸.

3. Caractere juridice. Contractul de schimb este un contract *sinalagmatic, oneros, comutativ, consensual și translativ de proprietate*. Se impun trei precizări.

Prima precizare se referă la faptul că fiind un contract *oneros*, fiecare parte contractantă urmărește să obțină, în schimbul bunului transmis, un alt bun. Dacă bunurile schimbate nu au o valoare egală sau echivalentă, părțile pot conveni întregirea diferenței de valoare prin plata unei sume de bani, numită *sultă* ²⁶⁹. Însă, așa cum s-a arătat în literatura juridică, în nici un caz sulta nu poate întrece valoarea bunului pe care îl completează pentru a se realiza

²⁶⁷ A se vedea Dumitru C. Florescu, *Contracte civile*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p.103.

²⁶⁸ F.Deak, op.cit.(2001), p.112.

²⁶⁹ Sulta poate consta nu numai într-o sumă de bani, ci și într-o altă prestație (a se vedea D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.504).

echivalența prestațiilor, căci în acest caz operația juridică nu ar mai fi schimb, ci o vânzare cu dare în plată accesorie plății prețului ²⁷⁰.

A doua precizare, chiar dacă schimbul este, *în principiu*, un contract consensual, totuși când cel puțin unul din bunurile schimbate este un teren sau o construcție, contractul de schimb trebuie încheiat *ad validitatem* în formă autentică.

În sfârșit, a treia precizare se referă la faptul că, asemenea contractului de vânzare, prin contractul de schimb se poate transmite nu numai dreptul de proprietate, dar și alte drepturi reale sau de creanță.

4. Aplicarea regulilor de la vânzare. Datorită asemănărilor existente între contractul de vânzare și contractul de schimb, art.1764 C.civ. prevede că: "*Dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului. Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește*".

Însă, așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil, pot fi aplicate de la vânzare numai normele care se potrivesc cu natura și efectele contractului de schimb. De exemplu, cele referitoare la condițiile de capacitate, predarea bunurilor care fac obiectul schimbului, obligația reciprocă de garanție contra evicțiunii și contra viciilor ascunse ²⁷¹.

În schimb, unele reguli de la vânzare nu pot fi aplicate și schimbului. De exemplu, reglementările referitoare la plata prețului, care ar putea fi aplicate numai cu privire la plata sultei. De asemenea, nu are aplicare regula suportării cheltuielilor contractului de către cumpărător (acestea se suportă, în lipsă de stipulație contrară, de ambele părți, în mod egal) și nici regula interpretării clauzelor neclare, obscure, în contra vânzătorului (se revine la regula de drept comun, prevăzută la art. 1269 C.civ., conform căreia clauzele neclare se interpretează în favoarea debitorului) ²⁷².

În literatura juridică recentă s-a arătat că dacă unul dintre copermutanți dovedește că lucrul primit este proprietatea unui terț, poate refuza predarea lucrului său promis în schimb și poate fi obligat numai la restituirea lucrului primit. Prin urmare, s-a susținut că schimbul lucrului altuia este nul absolut și nulitatea contractului, în acest caz, poate fi invocată pe calea unei excepții de neexecutare, ea repunând părțile în situația anterioară ²⁷³. De asemenea, un alt autor a susținut că atunci când transferul proprietății se realizează în momentul încheierii contractului, dacă copermutanții nu au fiecare calitatea de proprietar, contractul de schimb este sancționat cu nulitatea ²⁷⁴.

²⁷⁰ F.Deak, op.cit. (2001), p.113; Dumitru C. Florescu, op.cit., p.103.

²⁷¹ F.Deak, op.cit.(2001), p.113; C.Toader, op.cit., p.98; D.Chirică, op.cit., Tratat 2008, p.503.

²⁷² F.Deak, L.Mihai, R.Popescu, op.cit., p.152.

²⁷³ A se vedea Dumitru C. Florescu, op.cit., p.104.

²⁷⁴ A se vedea L.Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte.*, Editura Hamangiu ,2012, p.201.

În opinia noastră, susținerea conform căreia *"dacă unul dintre copermutanți dovedește că lucrul primit este proprietatea unui terț, poate refuza predarea lucrului său promis în schimb și poate fi obligat numai la restituirea lucrului primit"*, era perfect valabilă în sistemul vechiului Cod civil de la 1864, care la art. 1407 prevedea expres această soluție. Însă, raportat la dispozițiile art. 1764 alin.1 și 1651 C.civ., o asemenea soluție este discutabilă, întrucât vânzarea (înstrăinarea) bunului individual determinat aflat în proprietatea unui terț este valabilă, vânzătorul (înstrăinătorul) fiind obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător (dobânditor). De asemenea, se aplică schimbului și dispozițiile art. 1683 alin. 2 și 3, când copermutantul care a primit bunul individual determinat proprietatea unui terț, poate dobândi ulterior, prin orice mijloc, direct sau indirect, proprietatea asupra bunului.

Pe de altă parte, tot în baza art. 1683 C.civ., art. 1764 alin.1 și art. 1651, întrucât vânzarea bunului altuia este valabilă, considerăm că și schimbarea lucrului altuia este valabilă, pentru că nici un text de lege nu prevede sancțiunea nulității absolute.

5. Cheltuielile schimbului. Din dispozițiile art.1765 C.civ. rezultă că, în lipsă de stipulație contrară, părțile suportă în mod egal cheltuielile contractului de schimb.

CAPITOLUL III

CONTRACTUL DE DONAȚIE

Secțiunea I

REGLEMENTARE. NOȚIUNE ȘI CARACTERE JURIDICE

1. Reglementare. Noul Cod civil român reglementează contractul de donație alături de testament, în cartea a IV-a, titlul III "*Liberalitățile*", art.985, art.987, art.988, art.990, art.992, art.1011-1033 C.civ.²⁷⁵.

2. Noțiune. Conform art. 985 C.civ. donația este un contract prin care o parte, numită *donator*, dispune în mod irevocabil de un bun, *cu intenția de a gratifica*, în favoarea celeilalte părți, numită *donatar*²⁷⁶.

²⁶⁰ Prin Legea nr.32/1994 a sponsorizării (modificată prin Legea nr.204/2001 privind aprobarea OUG nr.36/1998 pentru modificarea și completarea Legii nr.32/1994) au fost reglementate *contractul de sponsorizare* și *contractul de mecenat*.

Sponsorizarea este, potrivit art. 1 alin. 1 din această lege, un contract prin care două persoane convin cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra unor bunuri materiale sau mijloace financiare pentru susținerea unor activități fără scop lucrativ, desfășurate de una dintre părți, denumită beneficiar.

Mecenatul este, potrivit art. 1 alin.3 din aceeași lege, un act de liberalitate prin care o persoană fizică sau juridică, numită *mecena*, transferă, fără obligație de contrapartidă directă sau indirectă, dreptul său de proprietate asupra unor bunuri materiale sau mijloace financiare către o persoană fizică, ca activitate filantropică cu caracter umanitar, pentru desfășurarea unor activități în domeniile: cultural, artistic, medico-sanitar sau științific.

Cu referire la *contractul de sponsorizare*, opiniile exprimate în literatura juridică română au fost diferite. Unii autori au considerat că este, în primul rând, un contract cu titlu gratuit (Gh.Beleiu), în timp ce alții au apreciat că este un contract oneros, comutativ sau aleatoriu (F.Țuca, *Donație, sponsorizare, mecenat*, în Revista de drept comercial nr.9/1998, p.95-111). În literatura juridică franceză, *contractul de sponsorizare*, fiind nenumit, este considerat un amestec de antrepriză, de împrumut de consumație și de donație cu sarcini (a se vedea, pentru alte amănunte C.Toader, op.cit., p.105).

De asemenea, în legislația noastră mai sunt și alte acte normative care conțin unele reglementări în legătură cu materia donației și anume: O.G.nr.26/2000, modificată și completată, cu privire la fundații și asociații; Legea nr.217/2002 pentru modificarea și completarea legii partidelor politice.

²⁷⁶ A se vedea M.Mureșan, *Drept civil. Contractele speciale. Curs universitar*, Editura Cordial Lex Cluj-Napoca 1999, p.153.

Pentru alte definiții, a se vedea F.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a III-a, actualizată și completată, Editura Universul Juridic București 2001, p.118; C.Toader, *Drept civil. Contracte speciale*. Editura All Beck București 2003, p.103; L.Stănciulescu, op.cit., p.204; T.Prescure, *Curs de contracte civile*, Editura Rosetti 2003, p.182-183; E.Safta Romano, *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*, ediția a III-a revăzută și adăugită, Editura Polirom 1999, p.178..

Esențial pentru existența contractului de donație este intenția donatorului de a dona (*animus donandi*), de a mări patrimoniul donatarului cu un bun fără a primi nimic în schimb.

În lipsa *intenției liberale* sau în caz de dubiu, nu avem de-a face cu o donație. De exemplu, nu sunt considerate donații: premiile, cadourile sau recompensele oferite, în scopuri publicitare, de un comerciant clienților săi, pentru că nu sunt făcute *animus donandi* (ci în scopul de a-și promova numele, marca sau obiectul activității); executarea unei obligații civile imperfecte (naturale); operele de binefacere ²⁷⁷.

3. Caractere juridice. Contractul de donație prezintă următoarele caractere juridice:

a) Donația este un contract *unilateral* deoarece dă naștere la obligații numai în sarcina donatorului. În principiu, donatarul nu-și asumă nici o obligație față de donator ²⁷⁸.

Prin excepție, în cazul *donației cu sarcini*, în măsura valorii sarcinilor stipulate, contractul de donație este oneros, fiind un adevărat contract sinalagmatic (bilateral).

b) Donația este un contract *solemn* ²⁷⁹. Spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare care este, în principiu, un contract consensual, donația este un contract solemn.

Într-adevăr, potrivit art. 1011 alin.1 C.civ.: "*Donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute*". Așa fiind, pentru încheierea valabilă a contractului de donație este imperios necesar (*ad validitatem*) ca acordul de voință al părților să îmbrace forma solemnă a înscrisului autentic.

Rațiunea pentru care legiuitorul nostru a impus solemnitatea donației constă în protejarea voinței donatorului împotriva unor vicii de consimțământ, cum ar fi dolul (sugestia și captația), protejarea familiei donatorului (donația putând fi un mijloc de deturnare a bunurilor de la transmiterea lor pe calea succesiunii legale).

²⁷⁷ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.120.

²⁷⁸ În schimb, donatarul are o *obligație de recunoștință* față de donator, dar această obligație este considerată, de unii autori, de natură legală, iar nu contractuală, fiind sancționată cu revocarea donației în cazul în care donatarul se face vinovat de ingraturitudine față de donator. În acest sens, a se vedea I.Zinveliu, *Contractele civile, instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor*, Editura Dacia Cluj-Napoca 1978, p.143-144; C.Turianu, *Contractul de donație reflectat în literatura juridică și practica judiciară (I)*, în revista "Dreptul" nr.1/2001, p.137.

²⁷⁹ Relativ recent, într-o opinie se susține că menținerea contractului de donație în categoria contractelor solemne nu poate fi astăzi justificată coerent. Se impune o "*desolemnizare*" legală a donațiilor. Contractul de donație să devină consensual, dar cu posibilitatea de a fi probat doar printr-un mijloc "perfect" de dovadă, cel puțin un înscris sub semnătură privată. A se vedea, pentru amănunte, J.Goicovici, *Discuții în legătură cu solemnitatea contractului de donație*, în revista "Dreptul" nr.7/2005, p.39-53.

Prin excepție de la dispozițiile art.1011 alin.1 C.civ., nu sunt supuse formei autentice *donățiile indirecte, donățiile deghizate și darurile manuale*.

c) Donația este un contract *cu titlu gratuit*. Donatorul transferă dreptul de proprietate asupra unui bun (sau alte drepturi, reale ori de creanță) în favoarea donatarului, fără a primi nimic în schimb. În cazul contractului de donație, *cauza obligației donatorului o constituie gratificarea donatarului, cu intenția de a mări patrimoniul acestuia, fără nici un contra-echivalent*²⁸⁰.

Prin excepție, în cazul donației cu sarcini, contractul devine oneros, dar numai în limita valorii sarcinii.

d) Donația este un contract *translativ de proprietate* în sensul că dreptul de proprietate asupra bunului donat se transferă din patrimoniul donatorului în patrimoniul donatarului. Transferul dreptului de proprietate se produce întocmai ca la contractul de vânzare-cumpărare.

e) Donația este o *liberalitate*. Fiind o liberalitate, donația se deosebește de alte acte juridice cu titlu gratuit, cum ar fi actele dezinteresate. Astfel, în cazul *liberalităților* (donațiile și legatele testamentare) dispunătorul își micșorează patrimoniul său cu bunurile donate sau testate altei persoane. În cazul *actelor dezinteresate* (de exemplu, comodatul, mandatul sau depozitul gratuit) dispunătorul procură altuia folosința unui bun sau un serviciu fără a primi nimic în schimb (gratuit), dar prin aceasta nu-și micșorează propriul său patrimoniu.

4. Promisiunea de donație. Cu caracter de noutate, art. 1014 alin.1 C.civ. dispune că: "*Sub sancțiunea nulității absolute, promisiunea de donație este supusă formei autentice*". Este vorba despre o excepție de la caracterul consensual al promisiunii de a contracta.

În caz de neexecutare din partea promitentului, art. 1014 alin.2 C.civ. prevede că promisiunea de donație nu conferă beneficiarului decât dreptul de a pretinde daune-interese, echivalente cu cheltuielile pe care le-a făcut și avantajele pe care le-a acordat terților în considerarea promisiunii. Rezultă că beneficiarul nu poate solicita instanței de judecată pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract.

Secțiunea a-II-a

CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE DONAȚIE

A. Condiții de fond.

5. Precizări. Donația fiind un contract, încheierea sa valabilă presupune îndeplinirea condițiilor esențiale de validitate prevăzute la art.1179 alin.1 C.civ.

²⁸⁰ A se vedea O.Căpățînă, *Titlul gratuit în actele juridice*, Editura Rosetti București 2003; Pentru amănunte, a se vedea și Ioana Ramona Munteanu, *Cauza liberalităților*, în revista Studia Universitatis Babeș-Bolyai nr.2/2003, p.118-149.

și anume; *capacitatea; consimțământul; obiectul și cauza.* .

6. Consimțământul. Acesta trebuie să îndeplinească condițiile din dreptul comun și anume: să fie serios, liber (adică să nu fie afectat de vicii de consimțământ cum ar fi eroarea, dolul, violența etc.) și exprimat în cunoștință de cauză.

În cazul liberalităților (donații și legate testamentare) dolul se poate manifesta sub forma *captației* și *sugestiei*, constând în utilizarea unor mijloace dolosive, frauduloase, pentru a-l determina sau pentru a-i sugera donatorului să facă o donație. Fără aceste mijloace dolosive donatorul n-ar fi făcut actul de liberalitate ²⁸¹.

Întrucât contractul de donație se încheie *intuitu personae*, eroarea viciază consimțământul atunci când cade asupra identității sau asupra calităților esențiale ale donatarului.

7. Capacitatea. Potrivit art.987 alin.1C.civ.: "*Orice persoană poate face și primi liberalități, cu respectarea regulilor privind capacitatea*". Rezultă că, în principiu, orice persoană poate face și primi donații, dacă se respectă regulile referitoare la capacitate.

Condiția capacității de a dispune prin liberalități trebuie îndeplinită la data la care dispunătorul își exprimă consimțământul (art.987 alin.2 C.civ.).

Condiția capacității de a primi o donație trebuie îndeplinită la data la care donatarul acceptă donația (art.987 alin.3 C.civ.).

Prin excepție de la prevederile art. 987 alin.1C.civ., legiuitorul nostru a reglementat o serie de incapacități speciale de a dispune și de a primi cu titlu gratuit, la care ne vom referi mai jos.

7.1. Incapacități de a dispune cu titlu gratuit.

a) Potrivit art.988 alin.1C.civ.: "*Cel lipsit de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă nu poate dispune de bunurile sale prin liberalități, cu excepția cazurilor prevăzute de lege*".

Deci, *minorii și persoanele puse sub interdicție judecătorească* ²⁸² nu pot face donații, nici personal, nici prin reprezentant sau asistați de ocrotitorii legali, nici dacă ar obține încuviințarea instanței de tutelă. Incapacitatea se justifică prin protecția acordată acestei categorii de persoane.

Prin excepție, conform art. 146 alin.3 C.civ., minorul poate face *daruri obișnuite* potrivit stării lui materiale (de exemplu: mici cadouri de aniversări).

²⁸¹ Așa cum s-a arătat în literatura juridică, manoperele sau mijloacele dolosive, dacă au fost determinante, pot proveni chiar de la o terță persoană. Chiar și simpla reticență poate fi reținută ca element constitutiv de dol (a se vedea F.Deak, op.cit.- 2001 -, p.126).

²⁸² În cazul persoanelor care nu se găsesc în deplinătatea facultăților mintale, dar care nu au fost puse sub interdicție judecătorească, nu operează această incapacitate specială de a dispune cu titlu gratuit, deoarece o asemenea persoană este prezumată capabilă, până la proba contrară. Desigur, dacă se va demonstra că în momentul încheierii contractului de donație nu a fost în deplinătatea facultăților mintale, se va putea cere anularea convenției.

Donățiile făcute cu încălcarea dispozițiilor art. 988 alin.1 *sunt anulabile* (art.44 alin.1și 146 alin.4 C.civ.).

Întrucât prin căsătorie minorul dobândește capacitate deplină de exercițiu (art.39 alin.1C.civ.), din acel moment poate face donații. De asemenea, poate face donații în condițiile art. 40 C.civ. dacă, pentru motive temeinice, instanța de tutelă îi recunoaște minorului care a împlinit vârsta de 16 ani capacitatea deplină de exercițiu.

b) Conform art. 988 alin.2 C.civ., *sub sancțiunea nulității relative*, nici chiar după dobândirea capacității depline de exercițiu persoana în cauză nu poate face donații în favoarea celui care a avut calitatea de reprezentant ori ocrotitor legal al său, înainte ca acesta să fi primit de la instanța de tutelă descărcare pentru gestiunea sa.

Se exceptează situația în care reprezentantul sau, după caz, ocrotitorul legal este ascendentul dispunătorului.

c) Potrivit art.28 alin.7 din Legea nr.1/2000, *Formele asociative de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, pășunilor și fânețelor, obști de moșneni în devălmășie, obști răzeșești nedivizate, compozesoratele, obști de cumpărare, păduri grănicerești, păduri urbariale, comune politice, cooperative, alte comunități și forme asociative cu diferite denumiri*, cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenurilor în temeiul Legii nr.1/2000, nu pot înstrăina aceste terenuri nici prin acte cu titlu oneros, nici prin donații ²⁸³.

7.2. Incapacități de a primi cu titlu gratuit.

a) Potrivit art. 990 alin.1C.civ., nu pot primi donații *medicii, farmaciștii sau alte persoane*, în perioada în care, în mod direct sau indirect, îi acordau îngrijiri de specialitate dispunătorului pentru boala care este cauză a decesului, *sub sancțiunea anulării actului*.

Incapacitatea se întemeiază pe o prezumție absolută de captație și sugestie. Așa fiind, nu este admisibilă dovada contrară, în sensul că donația a fost opera voinței libere a pacientului.

Sunt exceptate de la prevederile art.990 alin.1C.civ.:

a) liberalitățile făcute soțului, rudelor în linie dreaptă sau colateralilor privilegiați;

b) liberalitățile făcute altor rude până la al patrulea grad inclusiv, dacă, la data liberalității, dispunătorul nu are soț și nici rude în linie dreaptă sau colaterali privilegiați.

Totodată trebuie să precizăm că această incapacitate specială îi privește numai pe medicii și farmaciștii care au tratat cu caracter repetat sau de continuitate pacientul, în cursul bolii care este cauza morții. Interdicția nu-i vizează pe medici și farmaciști în general. De exemplu, pacientul poate gratifica

²⁸³ Curtea Constituțională a reținut că aceste dispoziții legale nu încalcă prevederile art.44 și 53 din Constituția României și că "*Limitele și conținutul acestui drept au fost stabilite în acord cu dispozițiile art.44 alin. 1 teza a doua din Constituție...*" a se vedea C.C. dec.584/2005, publicată în M.Of.nr.1143/19.12.2005.

un prieten medic, dacă acesta nu l-a tratat în cursul bolii care este cauza decesului ²⁸⁴.

b) Aceeași incapacitate specială de a primi donații se aplică și *preoților sau a altor persoane* care acordau asistență religioasă donatorului în timpul bolii care este cauza decesului (art.990 alin.3C.civ.).

Conform art. 990 alin.4 C.civ., dacă dispunătorul a decedat din cauza bolii, termenul de prescripție a dreptului la acțiunea în anulare curge de la data la care moștenitorii au luat cunoștință de existența liberalității.

În cazul în care dispunătorul s-a restabilit, acțiunea în anularea donației poate fi introdusă în termen de 3 ani de la data la care dispunătorul s-a restabilit.

c) Potrivit art.10 din Legea nr.334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale, *partidele politice, alianțele politice și alianțele electorale, precum și candidații independenți*, nu pot primi donații sau servicii prestate cu titlu gratuit de la o autoritate ori instituție publică, de la o regie autonomă, de la o companie națională, societate comercială sau societate bancară cu capital integral ori majoritar de stat, de la un sindicat sau cult religios, indiferent de natura acestuia. Sumele primite cu încălcarea acestor dispoziții legale se confiscă și se fac venit la bugetul de stat.

De asemenea, este interzisă acceptarea donațiilor din partea altor state, din partea organizațiilor din străinătate, precum și din partea persoanelor fizice sau juridice străine (art.11 din lege) ²⁸⁵.

Potrivit art.989 alin.2 C.civ., persoana care nu există la data întocmirii liberalității poate beneficia de o liberalitate dacă acesta este făcută în favoarea unei persoane capabile, cu sarcina pentru aceasta din urmă de a transmite beneficiarului obiectul liberalității îndată ce va fi posibil.

8. Obiectul contractului de donație.

Prestația la care se angajează donatorul are ca obiect dreptul de proprietate asupra unor bunuri mobile sau imobile (sau alte drepturi, reale ori de creanță), corporale sau incorporale. Bunul trebuie să fie în circuitul civil, să fie determinat sau determinabil, să existe sau să poată exista în viitor.

Donatorul trebuie să aibă calitatea de proprietar al bunului individual determinat donat. În literatura juridică anterioară noului Cod civil se admitea că dacă *se donează bunul altuia*, donația este nulă absolut în toate cazurile, deoarece donatorul se poate abține să dobândească proprietatea bunului altuia și

²⁸⁴ Potrivit art.34 din Legea drepturilor pacientului nr.46/2003 "*Personalul medical sau nemedical din unitățile sanitare nu are dreptul să supună pacientul nici unei forme de presiune pentru a-l determina pe acesta să îl recompenseze altfel decât prevăd reglementările de plată legale din cadrul unității respective. Pacientul poate oferi angajaților sau unității unde a fost îngrijit plăți suplimentare sau donații, cu respectarea legii*".

²⁸⁵ Prin excepție, sunt permise donațiile constând în bunuri materiale necesare activității politice, dar care nu sunt materiale de propagandă electorală, primite de la organizații politice internaționale la care partidul politic respectiv este afiliat sau de la partide politice ori formațiuni politice aflate în relații de colaborare politică (pentru alte amănunte, a se vedea F.Deak, L.Mihai, R.Popescu, op.cit., p.202).

deci donația contravine principiului irevocabilității ²⁸⁶. În prezent, raportat la dispozițiile art.1651 și 1683 C.civ., considerăm că donația bunului altuia este valabilă, donatorul fiind obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său la donatar.

9. Cauza contractului de donație.

Cauza donației (motivul determinant al donației) constă în intenția de a gratifica pe donatar (*animus donandi*). Așa cum s-a arătat, intenția liberală justifică mărirea patrimoniului donatarului în detrimentul donatorului, constituind cauza ei ²⁸⁷. Cauza trebuie să îndeplinească condițiile cerute de dreptul comun : *să existe, să fie licită* ²⁸⁸ *și morală* ²⁸⁹.

B. Condiții de formă.

10. Forma donației. Potrivit art.1011 alin.1 C.civ.: "*Donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute*".

Deci, pentru încheierea valabilă a contractului de donație, consimțământul ambelor părți trebuie manifestat în formă autentică.

Forma autentică este impusă de lege ca o măsură de protecție a voinței donatorului, care își micșorează în mod actual și irevocabil patrimoniul în favoarea unei alte persoane, fără a primi în schimb o valoare echivalentă ²⁹⁰.

Întrucât forma autentică este cerută de lege *ad validitatem*, dovada contractului de donație nu se poate face cu martori, chiar dacă ar exista un început de dovadă scrisă ²⁹¹.

Nerespectarea formei autentice se sancționează cu *nulitatea absolută* a contractului de donație. Nulitatea poate fi invocată de orice persoană interesată, pe cale de acțiune sau de pe cale de excepție (art.1247 alin.2 C.civ.). Deasemenea, instanța de judecată *este obligată să invoce din oficiu nulitatea absolută* (art.1247 alin.3 C.civ.).

²⁸⁶ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001),p.120-121 și literatura juridică franceză acolo citată.

²⁸⁷ Ibidem p.118; Pentru alte amănunte, a se vedea și Ioana Romana Munteanu, *Cauza liberalității*, în revista Studia Universitatis Babeș-Bolyai nr.2/2003, p.118-149.

²⁸⁸ În practica judecătorească s-a hotărât că este nulă, având o cauză ilicită, donația făcută în scopul sustragerii imobilului de la o urmărire silită (a se vedea Trib.jud.Hunedoara, decizia civilă nr.1147/1986, în R.R.D.nr.9/1987, p.76)

²⁸⁹ De exemplu, s-a apreciat că este nulă absolut, pentru cauză imorală, donația încheiată în scopul exclusiv al stabilirii, continuării ori remunerării unor relații de concubinaj (a se vedea D. Radu, *Examen teoretic al practicii judiciare privind unele probleme de drept civil și al familiei*, în R.R.D.nr.9/1984, p.48-49).

²⁹⁰ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.122. De asemenea, într-o altă opinie se susține că forma autentică este menită să protejeze pe moștenitori de excesele de liberalități ale donatorului (a se vedea D.Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Lumina Lex 1997, p.147.

²⁹¹ A se vedea Tribunalul Suprem, sec.civ., decizia nr.800/1963, în JN nr.6/1964, p.163.

Contractul lovit de nulitate absolută nu este susceptibil de confirmare, decât în cazurile prevăzute de lege (art.1247 alin.4 C.civ.). De aceea, în principiu, singura soluție este ca părțile să refacă contractul de donație, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de lege la data refacerii lui, situație în care contractul refăcut va produce efecte numai pentru viitor (art.1259 C.civ.).

Prin excepție, legea prevede că moștenitorii universali ori cu titlu universal ai donatorului pot confirma contractul de donație încheiat de acesta, nul pentru vicii de formă. În acest sens, conform art. 1010 C.civ.: "*Confirmarea unei liberalități de către moștenitorii universali ori cu titlu universal ai dispunătorului atrage renunțarea la dreptul de a opune viciile de formă sau orice alte motive de nulitate, fără ca prin această renunțare să se prejudicieze drepturile terților*".

11. Contractul de donație încheiat între prezenți. Contractul se încheie *între prezenți* atunci când ambele părți, donatorul și donatarul (personal sau prin mandatar), se prezintă simultan în fața notarului public, unde își exprimă neechivoc consimțământul și semnează actul autentic.

În practica judecătorească s-a hotărât că valabilitatea autentificării actului este condiționată de existența, chiar la data autentificării, a consimțământului donatorului ²⁹². Până în momentul autentificării donatorul poate reveni asupra donației ²⁹³.

Dacă contractul de donație nu se încheie personal de către părți, ci se încheie prin mandatar, *procura mandatarului trebuie să fie specială și autentică* (așadar, o împuternicire generală, de a face orice acte de administrare sau de dispoziție în numele donatorului, *nu este considerată suficientă, chiar dacă este autentică*) ²⁹⁴

12. Contractul de donație încheiat între absenți. Din diferite motive, este posibil ca donatorul și donatarul să nu se poată prezenta simultan (nici personal și nici prin mandatar) în fața notarului public pentru semnarea actului autentic. În acest caz, părțile pot încheia contractul de donație și prin realizarea unui acord de voințe succesiv, prin întocmirea mai întâi a *ofertei de donație*, urmată de *acceptarea acestei oferte*. Dacă ne găsim într-o asemenea situație, atunci contractul de donație s-a încheiat *între absenți*.

Dar, pentru încheierea valabilă a contractului de donație *între absenți*, atât *oferta de donație*, cât și *acceptarea acestei oferte* trebuie să fie făcute în formă autentică ²⁹⁵.

²⁹² Este necesar și consimțământul donatarului deoarece, în toate cazurile, donația se poate face numai cu acordul donatarului.

²⁹³ A se vedea Trib.Suprem, sec.civ., dec.nr.2237/1956, în "Legalitatea populară" nr.9/1957, p.1120. Cristiana Turianu, *Contractul de donație reflectat în literatura juridică și practica judiciară (II)*, în "Dreptul" nr.2/2001, p.189-190.

²⁹⁴ A se vedea M.Mureșan, op.cit., p.155.

²⁹⁵ În literatura juridică s-a precizat că *forma autentică* trebuie să fie respectată și de către ocrotitorul legal care acceptă sau încuviințează donația făcută minorului ori interzisului sau de

Oferta de donație poate fi revocată cât timp ofertantul nu a luat cunoștință de acceptarea destinatarului. Incapacitatea sau decesul ofertantului atrage caducitatea acceptării (art.1013 alin.1 C.civ.).

Rezultă că în materie de donație, contractul nu este încheiat (perfectat) cât timp donatorul nu a luat cunoștință de acceptarea donatarului, regulă derogatorie de la prevederile art. 1186 C.civ. Aceasta deoarece, până în acel moment, donatorul poate revoca oferta de donație. De aceea, acceptarea ofertei semnifică realizarea acordului de voință, dar contractul de donație *între absenți* nu este perfectat în acest moment, în sensul că nu produce efecte juridice. Pentru ca donația *între absenți* să producă efecte juridice este necesar ca actul de acceptare să fie comunicat (notificat) donatorului în timpul vieții lui (să nu fi decedat între timp), iar acesta să îndeplinească condițiile referitoare la capacitate în momentul în care ia cunoștință de acceptarea donatarului. Contractul produce efecte numai din momentul în care donatorul a luat cunoștință de actul de acceptare din partea donatarului (sistemul "recepțiunii")²⁹⁶.

Incapacitatea sau decesul ofertantului înainte de momentul acceptării atrage caducitatea ofertei de donație²⁹⁷.

Pe de altă parte, conform art.1013 alin.2 C.civ., oferta de donație nu mai poate fi acceptată după decesul destinatarului ei. Însă, moștenitorii destinatarului pot comunica acceptarea făcută de acesta.

Acceptarea poate fi revocată de către donatar până în momentul când ajunge la cunoștința ofertantului (donatorului). De asemenea, acceptarea devine caducă și contractul nu este încheiat, dacă donatorul moare sau devine incapabil înainte de a fi recepționat acceptarea.

13. Actul estimativ. Pe lângă forma autentică, legiuitorul a prevăzut încă o formalitate ce trebuie respectată în cazul donării unor bunuri mobile. Astfel, potrivit art.1011 alin.3 C.civ.: "*Bunurile mobile care constituie obiectul donației trebuie enumerate și evaluate într-un înscris, chiar sub semnătură privată, sub sancțiunea nulității absolute a donației*".

Actul estimativ poate fi cuprins în chiar actul autentic de donație sau poate fi cuprins și într-un înscris separat sub semnătură privată, nefiind necesară redactarea lui în formă autentică. În schimb, actul estimativ trebuie semnat de ambele părți contractante.

către organul de stat competent să accepte donația făcută statului (a se vedea F.Deak, op.cit (2001), p.123-124; în același sens și marea majoritate a soluțiilor jurisprudențiale - vezi Trib.Mun.București, sec. a-IV-a civ., dec.nr.1820/1997, în *Culegere de decizii TMB* 1993-1997, p.25-26).

²⁹⁶ Donatorul poate revoca oferta de donație cât timp nu a luat cunoștință de actul de acceptare (art.1013 alin.1). Revocarea poate fi expresă sau tacită și nu trebuie notificată donatarului (a se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.124).

²⁹⁷ A se vedea M.Mureșan, op.cit., Curs 1999, p.155.

14. Excepții de la forma autentică. Art.1011 alin.2 C.civ. prevede că nu sunt supuse formeii autentice: *donățiile indirecte, donățiile deghizate și darurile manuale*. Vom analiza mai jos aceste donății.

Secțiunea a-III-a

UNELE CATEGORII PARTICULARE DE DONAȚII

15. Donățiile indirecte. Donățiile indirecte sunt liberalități, făcute cu intenția de a gratifica, dar care se înfăptuiesc pe calea unui alt act juridic, diferit de contractul de donație²⁹⁸. Părțile încheie un act juridic real, nesimulat, numai că prin acest act se realizează indirect o donație.

Întrucât părțile nu încheie un contract de donație, ci alt act juridic, nu se cere respectarea formeii autentice. Actul juridic încheiat de părți trebuie să îndeplinească numai condițiile de fond și de formă cerute de lege pentru acest act, precum și condițiile de fond ale donației.

Actele juridice prin care se pot realiza donății indirecte sunt:

a) Renunțarea la un drept. Dacă renunțarea la un drept se face cu *intenția de a gratifica beneficiarul*, atunci se realizează indirect o donație. De exemplu, *reanunțarea la o moștenire* sau *renunțarea la un legat*, făcută cu titlu gratuit, va profita comoștenitorilor sau moștenitorului subsecvent, care vor beneficia de partea din moștenire cuvenită renunțătorului; *renunțarea la un drept de uzufruct*, de care va beneficia nudul proprietar.

b) Remiterea de datorie. Renunțarea creditorului la dreptul său de creanță, cu consimțământul debitorului, dacă s-a făcut *cu intenția de a-l gratifica pe debitor*, este o donație indirectă. Astfel, debitorul beneficiază de un folos gratuit egal cu valoarea creanței pe care trebuia să o plătească creditorului său.

c) Stipulația pentru altul. Stipulația în favoarea unei terțe persoane este tot o donație indirectă, *dacă s-a făcut cu intenția de a gratifica*. De exemplu, stipulantul (donator) îl obligă pe promitent să execute o prestație în favoarea beneficiarului (donatar), pe care intenționează să-l gratifice în acest mod.

16. Donățiile deghizate. Donățiile deghizate (simulate) sunt acelea ascunse sub forma unui contract cu titlu oneros sau făcute unei persoane interpușe. Deci, între părți se încheie un act juridic real, secret, cu titlu gratuit (contract de donație), dar și un act juridic aparent, fie cu titlu oneros (un contract de vânzare-cumpărare), fie cu o persoană interpusă, menit să ascundă terților adevărata operațiune juridică intervenită între ele sau adevăratul beneficiar al donației.

Întrucât donățiile deghizate sunt adevărate donății, ele sunt supuse condițiilor de fond prevăzute special pentru donății (capacitate, reducere,

²⁹⁸ A se vedea M.Mureșan, op.cit., p.161, F.Deak, op.cit.(2001), p.144.

raport, revocare în cazurile prevăzute de lege). Cu alte cuvinte, se aplică aceleași reguli de fond ca și pentru donațiile aparente ²⁹⁹.

Potrivit art.992 alin.1 C.civ., *sancțiunea* care se aplică liberalităților deghizate sub forma unui contract cu titlu oneros sau făcute unei persoane interpușe, *este nulitatea relativă*.

Sunt prezumate, până la proba contrară, ca fiind persoane interpușe: ascendenții, descendenții și soțul persoanei incapabile de a primi liberalități, precum și ascendenții și descendenții soțului acestei persoane (art.992 alin.2 C.civ.).

17. Darurile manuale. Darurile manuale sunt donații ale unor *bunuri mobile corporale cu o valoare de până la 25.000 lei*, care sunt valabile fără respectarea vreunei forme solemne, cu condiția realizării lor prin tradițiunea bunurilor ³⁰⁰. În acest sens, art. 1011 alin.4 din C.civ. prevede că: "*Bunurile mobile corporale cu o valoare de până la 25.000 lei pot face obiectul unui dar manual, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Darul manual se încheie valabil prin acordul de voințe al părților, însoțit de tradițiunea bunului*".

Rezultă că imobilele, bunurile mobile incorporale (drepturi de creanță, fond de comerț, drepturi de creație intelectuală), nu pot forma obiectul unui dar manual deoarece nu sunt susceptibile de a fi transferate și dobândite printr-o predare și primire de la mână la mână ³⁰¹. De asemenea, nu pot forma obiectul darului manual nici bunurile mobile corporale cu o valoare mai mare de 25.000 lei ori bunurile viitoare (deoarece darul manual presupune tradiția bunului, deci o existență actuală).

În schimb, *titlurile la purtător* (asimilate bunurilor mobile corporale) și *biletele de bancă* pot face obiectul darului manual, deoarece transmiterea acestora se face de la mână la mână.

Din prevederile art.1011 alin.4 C.civ. rezultă că valabilitatea darului manual presupune, în principiu, două condiții:

- *acordul de voințe al părților*, întrucât darul manual este un act juridic (contract), iar nu un fapt juridic;

- *tradițiunea (remiterea efectivă) a bunului*; tradițiunea bunului este o condiție de validitate, iar nu un simplu act de executare a donației; desigur că dacă bunul mobil corporal se află deja la donatar, indiferent cu ce titlu, simplul acord de voință privind dăruirea și acceptarea este suficient pentru formarea valabilă a darului manual ³⁰².

Având în vedere cele de mai sus, darul manual este *un contract real de donație*, supus tuturor condițiilor de fond cerute de lege pentru validitatea donației (irevocabilitate, raport, reducere, revocare în cazurile prevăzute de lege).

²⁹⁹ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.141; F.Moțiu, op.cit., p.136.

³⁰⁰ A se vedea M. Mureșan, op.cit., p.163.

³⁰¹ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.149.

³⁰² A se vedea M.Mureșan, op.cit., p.163.

Darul manual derogă numai de la condițiile de formă ale donației.

Dovada darului manual, între părți sau succesorii lor, se face cu un înscris (fie autentificat, fie sub semnătură privată). În schimb, terțele persoane pot face dovada cu orice mijloc de probă.

18. Donația cu sarcină. Donația este *cu sarcină* atunci când donatorul impune donatarului o obligație determinată, *fie în folosul lui însuși, fie în folosul donatorului, fie în folosul unei terțe persoane.*

În principiu, orice donație poate fi afectată de modalitatea sarcinii, inclusiv darul manual ³⁰³.

Dacă donatarul acceptă donația, atunci el este obligat să execute sarcina stipulată în contract. În caz de neexecutare a sarcinii, donatorul poate cere fie *executarea silită, fie revocarea donației.*

Contractul de donație cu sarcină este gratuit numai în limita valorii nete de care beneficiază donatarul (diferența dintre valoarea bunului și valoarea sarcinii; dacă sarcina a fost stipulată în favoarea donatarului, atunci contractul este în întregime gratuit).

19. Donațiile între soți și donațiile făcute viitorilor soți în vederea căsătoriei. Donația între soți este contractul prin care unul dintre soți, în timpul căsătoriei, donează un bun propriu celuilalt soț.

Spre deosebire de celelalte donații, care sunt esențialmente irevocabile, donațiile între soți sunt revocabile ³⁰⁴. În acest sens, art.1031 C.civ. prevede că: "*Orice donație încheiată între soți este revocabilă numai în timpul căsătoriei*".

Soțul donator, *pe perioada căsătoriei*, poate revoca oricând donația făcută celuilalt soț, fără nici o formalitate și fără a-și justifica hotărârea de revocare, așa cum era și înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil. Astfel fiind, orice clauză de irevocabilitate, stipulată de soți în contract, este lovită de nulitate absolută.

Revocarea poate fi expresă sau tacită, dar *ea constituie un drept personal exclusiv al donatorului*, care nu poate fi exercitat nici de moștenitorii donatorului și nici de creditorii acestuia.

Revocarea poate fi exercitată numai împotriva soțului donatar, nu și împotriva moștenitorilor acestuia, deoarece revocarea poate avea loc numai în

³⁰³ A se vedea M.Mureșan op.cit.(Curs 1999), p.165.

³⁰⁴ Donațiile pe care soții și le fac în timpul căsătoriei au fost, în toate timpurile și în toate legislațiile, supuse unui regim restrictiv din cauza influenței spoliatoare la care un soț poate să fie supus din partea celuilalt. În dreptul roman și în vechea noastră legiuire restricția mergea până la nulitate, afară de cazul când soțul donator nu revocase liberalitatea în care caz era menținută ca donație pentru pricină de moarte. Legiuitorul nostru, după modelul legii franceze, s-a lăsat condus de ideea că o liberalitate făcută de un soț către celălalt este deseori rezultatul unor sentimente care cu timpul se pot modifica și a admis, în principiu, validitatea unei asemenea donații dar cu restricția care constă în facultatea neîngrădită rezervată soțului donator de a revoca liberalitatea (A se vedea mai multe amănunte Matei B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Editura ALL Educațional, 1998, p.384-385).

timpul căsătoriei (dacă soțul donatar decedează, căsătoria încetează prin deces și deci donația nu mai poate fi revocată, ea devenind irevocabilă).

În altă ordine de idei, conform art. 1032 C.civ.: "*nulitatea căsătoriei atrage nulitatea relativă a donației făcute soțului de rea-credință*".

De asemenea, este lovită de nulitate (absolută) orice simulație în care donația reprezintă contractul secret în scopul de a eluda revocabilitatea donațiilor între soți (art.1033 alin.1 C.civ.). Sunt prezumate persoane interpușe, până la proba contrară, rudele donatarului la a căror moștenire acesta ar avea vocație în momentul donației și care nu au rezultat din căsătoria cu donatorul (art.1033 alin.2 C.civ.).

Potrivit art. 1030 C.civ.: "*Donațiile făcute viitorilor soți sau unuia dintre ei, sub condiția încheierii căsătoriei, nu produc efecte în cazul în care căsătoria nu se încheie*".

Este o instituție nouă, care nu a fost reglementată de vechiul cod civil de la 1864. Din textul art. 1030 C.civ. rezultă că donațiile făcute viitorilor soți sunt contracte de donație încheiate sub *condiția suspensivă* a încheierii căsătoriei, producând efecte numai dacă se îndeplinește condiția.

Secțiunea a-IV-a

EFFECTELE CONTRACTULUI DE DONAȚIE

20. Efectul translativ al contractului. Contractul de donație are *caracter translativ*, producând de drept transferul dreptului de proprietate (sau a altui drept, real ori de creanță) asupra bunului din patrimoniul donatorului în patrimoniul donatarului. Efectul translativ se produce întocmai ca la contractul de vânzare-cumpărare, din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat (art.1674 C.civ.). Excepție face darul manual, care se încheie valabil prin acordul de voințe, însoțit de tradițiunea bunului (art.1011 alin.4 C.civ.).

Ca efect al încheierii contractului de donație, în sarcina părților se nasc unele obligații specifice, așa cum vom arăta mai jos.

21. Obligațiile donatorului. După încheierea contractului, donatorul are obligația de a *preda bunul donat* și de a-l *conserva* până la predare, întocmai ca și vânzătorul (se aplică art.1651 C.civ.). În cazul darului manual, această obligație nu există deoarece predarea se face chiar în momentul încheierii contractului.

Donatorul răspunde față de donatar pentru pierirea sau deteriorarea bunului numai în caz de dol sau culpă gravă. În acest sens, art. 1017 C.civ. prevede că: "*În executarea donației, dispunătorul răspunde numai pentru dol și culpă gravă*".

Donatorul nu are obligația de a garanta împotriva evicțiunii, decât dacă a promis expres garanția sau dacă evicțiunea provine din fapta sa ori dintr-o

împrejurare care afectează dreptul transmis, pe care a cunoscut-o și nu a comunicat-o donatarului la încheierea contractului (art.1018 alin.1 C.civ.). În schimb, în cazul donației cu sarcini, donatorul răspunde de evicțiune în limitele valorii sarcinilor, întocmai ca un vânzător (art.1018 alin.2 C.civ.).

În ce privește garanția contra viciilor ascunse, art. 1019 alin.1 C.civ. dispune că "*Donatorul nu răspunde pentru viciile ascunse ale bunului donat*".

Însă, dacă a cunoscut viciile ascunse, dar nu le-a adus la cunoștința donatarului la încheierea contractului, donatorul este obligat să repare prejudiciul cauzat donatarului prin aceste vicii (art.1019 alin.2 C.civ.).

În cazul donației cu sarcini, în limita valorii acestora, donatorul răspunde pentru viciile ascunse ca și vânzătorul (art.1019 alin.3 C.civ.).

22. Obligațiile donatarului. Donatarul are o *obligație de recunoștință* față de donator, obligație care este nu numai *morală, ci și juridică*, din moment ce încălcarea ei poate atrage revocarea donației pentru ingratitudine³⁰⁵.

De asemenea, în cazul donației cu sarcini, donatarul *are obligația de a executa sarcinile*, deoarece, în caz contrar, donatorul este îndreptățit să solicite fie executarea silită, fie revocarea donației.

23. Opozabilitatea față de terți a donației. Ca și în materie de vânzare, opozabilitatea față de terți se realizează prin îndeplinirea formelor de publicitate cerute de lege (prin înscrierea dreptului donatarului în cartea funciară, dacă donația are ca obiect un bun imobil; prin posesia de bună-credință a bunurilor mobile; prin notificarea cesiunii de creanță sau acceptarea acesteia de către debitorul cedat).

În acest sens, art. 1012 C.civ. prevede că, în scop de informare a persoanelor interesate, notarul care autentifică un contract de donație are obligația să înscrie de îndată acest contract în registrul național notarial, ținut în format electronic, iar dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

Secțiunea a-V-a

PRINCIPIUL IREVOCABILITĂȚII DONAȚIILOR ȘI EXCEPȚIILE DE LA ACEST PRINCIPIU

24. Principiul irevocabilității donației. Conform art.985 C.civ., donația este contractul prin care o parte, numită donator, dispune *în mod irevocabil* de un bun în favoarea donatarului.

Rezultă că *donația este un contract irevocabil*, în sensul că donatorul nu mai poate reveni asupra consimțământului său din momentul în care donația a fost acceptată de către donatar și începe să producă efecte juridice.

Desigur, așa cum s-a arătat în literatura juridică, orice contract civil, odată încheiat valabil, este irevocabil, în sensul că nu mai poate fi desființat în mod

³⁰⁵ A se vedea M.Mureșan, op.cit., p.167; F.Moțiu, op.cit., p.146.

unilateral, ci numai printr-un nou acord de voință al părților. Irevocabilitatea donației este însă mai accentuată deoarece privește nu doar *efectele*, ci însăși *esența contractului*, fiind o condiție de validitate pentru formarea lui ³⁰⁶.

De aceea, orice clauze sau condiții a căror îndeplinire atârână numai de voința donatorului și care i-ar permite acestuia să zădărnicească ori să micșoreze folosul gratuit procurat donatarului, *sunt incompatibile cu esența donațiilor*. În acest sens, art.1015 alin.1 C.civ. prevede că: "*Donația nu este valabilă atunci când cuprinde clauze ce permit donatorului să o revoce prin voința sa*".

25. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității donației.

Potrivit art.1015 alin.2 C.civ. *este lovită de nulitate absolută* donația care:

a) *este afectată de o condiție a cărei realizare depinde exclusiv de voința donatorului*. De exemplu, o *condiție pur potestativă* din partea donatorului ("îți donez dacă voi vrea") ³⁰⁷. Nu sunt incompatibile cu principiul irevocabilității donației condițiile cazuale sau mixte, ori condițiile potestative din partea donatarului. De asemenea, este valabilă o donație cu *clauză de întoarcere a bunului donat*. În acest sens, conform art. 1016 alin.1 C.civ.: "*Contractul poate să prevadă întoarcerea bunurilor dăruite, fie pentru cazul când donatarul ar precedea donatorului, fie pentru cazul când atât donatarul, cât și descendenții săi ar precedea donatorului*". În cazul în care donația are ca obiect bunuri supuse unor formalități de publicitate, atât dreptul donatarului, cât și dreptul de întoarcere sunt supuse acestor formalități (art.1016 alin.2 C.civ.);

b) *impune donatarului plata datoriilor pe care donatorul le-ar contracta în viitor, dacă valoarea maximă a acestora nu este determinată în contractul de donație*. O asemenea clauză este inadmisibilă deoarece acceptarea ei ar putea anihila avantajul material procurat donatarului (donatorul ar putea revoca indirect donația contractând datorii până la concurența valorii bunului donat);

c) *conferă donatorului dreptul de a denunța unilateral contractul*;

d) *permite donatorului să dispună în viitor de bunul donat, chiar dacă donatorul moare fără să fi dispus de acel bun*. O asemenea clauză este în realitate o condiție rezolutorie pur potestativă care atrage nulitatea oricărei convenții ³⁰⁸. Dacă dreptul de a dispune vizează doar o parte din bunurile donate, nulitatea operează numai în privința acestei părți.

26. Excepții de la principiul irevocabilității donației. Sunt exceptate de la principiul irevocabilității numai donațiile între soți, care potrivit art.1031 C.civ. sunt esențialmente revocabile, indiferent dacă sunt donații indirecte, deghizate sau daruri manuale.

27. Cauze legale care permit revocarea donației. Potrivit art.1020 C.civ. donația poate fi revocată pentru ingratitudine și pentru neexecutarea fără justificare a sarcinilor la care s-a obligat donatarul.

³⁰⁶ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001) p.133; M.Mureșan, op.cit., p.169.

³⁰⁷ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.134.

³⁰⁸ Ibidem p.134.

Art.1021C.civ. dispune că: "*Revocarea pentru ingratitudine și pentru neîndeplinirea sarcinilor nu operează de drept*". Prin urmare, revocarea donației se face pe calea exercitării de către donator a unei acțiuni în justiție (dacă părțile nu ajung la un acord în acest sens).

27.1. Revocarea donației pentru ingratitudine. În conformitate cu dispozițiile art.1023 C.civ. donația se revocă pentru ingratitudine în următoarele cazuri:

a) *dacă donatarul a atentat la viața donatorului, a unei persoane apropiate lui sau, știind că alții intenționează să atenteze, nu l-a înștiințat.* Prin "*atentat la viața donatorului*" se înțelege comiterea de către donatar, cu intenție, a infracțiunii de omor sau tentativă de omor asupra donatorului ori unei persoane apropiate lui. Uciderea din culpă nu constituie o cauză de revocare a donației. Nu se cere o hotărâre judecătorească de condamnare penală a donatarului. Este suficient dacă instanța civilă stabilește săvârșirea *cu intenție* a faptelor imputate donatarului.;

b) *dacă donatarul se face vinovat de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de donator.* Faptele trebuie comise cu intenție. Instanța de judecată va aprecia gravitatea lor;

c) *dacă donatarul refuză în mod nejustificat să asigure alimente donatorului ajuns în nevoie, în limita valorii actuale a bunului donat, ținându-se însă seama de starea în care se afla bunul la momentul donației.* Așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, refuzul de alimente nu este sancționat cu revocarea donației dacă donatorul avea rude sau alte persoane obligate și în situația de a-i acorda întreținere ³⁰⁹. Întrucât alimentele trebuie acordate în limita valorii actuale a bunului donat, dacă acesta pierde fortuit donatarul poate refuza acordarea lor. În toate cazurile, refuzul nejustificat de alimente este sancționat numai prin posibilitatea revocării donației; donatorul nu este îndreptățit să ceară instanței de judecată obligarea donatarului la întreținere, deoarece donatarul nu și-a asumat o asemenea obligație (părțile nu au încheiat un contract de întreținere). Nici donatarul nu poate cere restituirea, prin echivalent, a prestațiilor efectuate de bunăvoie, chiar dacă existau persoane obligate la întreținere față de donator ³¹⁰.

Potrivit art. 1024 alin.1 C.civ., *dreptul la acțiunea prin care se solicită revocarea donației pentru ingratitudine se prescrie în termen de un an din ziua în care donatorul a știut că donatarul a săvârșit fapta de ingratitudine.* Rezultă că termenul de un an este un termen de prescripție, căruia i se aplică dispozițiile referitoare la suspendare și întrerupere.

Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine *este considerată o pedeapsă civilă* ³¹¹. Pe cale de consecință, acțiunea este *strict personală* și deci poate fi exercitată numai de către donator. În acest sens, art. 1024 alin.3 C.civ.

³⁰⁹ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.165; M.Mureșan, op.cit., p.172.

³¹⁰ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.165.

³¹¹ Ibidem.; F.Moțiu, op.cit., p.151.

prevede că: "*Cererea de revocare nu poate fi introdusă de moștenitorii donatorului, cu excepția cazului în care donatorul a decedat în termenul prevăzut la alin.1 fără să îl fi iertat pe donatar. De asemenea, moștenitorii săi pot introduce acțiunea în revocare în termen de un an de la data morții donatorului, dacă acesta a decedat fără să fi cunoscut cauza de revocare.*" Acest ultim termen de un an este un termen de decădere, nesusceptibil de suspendare și întrerupere.

Acțiunea în revocare introdusă de donator poate fi continuată de moștenitorii acestuia (art.1024 alin.4 C.civ. C.civ.).

Așa cum s-a arătat în literatura juridică, fiind vorba despre o pedeapsă civilă, titularul acțiunii (donatorul) *îl poate ierta pe donatar*, dar nu se poate renunța la acțiunea în revocarea donației cu anticipație, înainte de comiterea actelor sau faptelor de ingratitudine ³¹². De exemplu, se prezumă că l-a iertat dacă a trecut un an din ziua în care donatorul a știut că donatarul a săvârșit fapta de ingratitudine, fără să fi solicitat instanței de judecată revocarea donației.

Pe de altă parte, acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine *poate fi exercitată numai împotriva donatarului*. Dacă donatarul a decedat după introducerea acțiunii în revocare, aceasta poate fi continuată împotriva moștenitorilor (art.1024 alin.2 C.civ.). În cazul în care sunt mai mulți donatari, dar numai unii se fac vinovați de comiterea unor fapte de ingratitudine, donația va putea fi revocată față de toți numai dacă s-a convenit expres în acest sens în contract ³¹³.

Cu privire la *efectele revocării donației pentru ingratitudine*, dacă restituirea în natură a bunului donat nu este posibilă, donatarul va fi obligat să plătească valoarea acestuia, socotită la data soluționării cauzei (art.1025 alin.1 C.civ.).

De asemenea, donatarul va fi obligat să restituie fructele pe care le-a perceput începând cu data introducerii cererii de revocare a donației (art.1025 alin.2 C.civ.).

În schimb, admiterea acțiunii în revocare nu produce efecte retroactive față de terții dobânditori de bună-credință cu titlu oneros. În acest sens, art. 1026 C.civ. prevede că: "*Revocarea pentru ingratitudine nu are niciun efect în privința drepturilor reale asupra bunului donat dobândite de la donatar cu titlul oneros, de către terții de bună-credință și nici asupra garanțiilor constituite în favoarea acestora. În cazul bunurilor supuse unor formalități de publicitate, dreptul terțului trebuie să fi fost înscris anterior înregistrării cererii de revocare în registrele de publicitate aferente*". Aceasta deoarece acțiunea în revocare pentru ingratitudine nu este o acțiune în rezoluțiune, ci o acțiune în restituire cu caracter de pedeapsă ³¹⁴.

³¹² A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.166.

³¹³ A se vedea M.Mureșan, op.cit., p.173; F Deak, op.cit.(2001), p.166; Trib.Suprem, col.civ., dec.nr.681/1955, în C.D. pe anul 1955, p.81-82.

³¹⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.166-167.

27.2. Revocarea donației pentru neexecutarea sarcinilor. Potrivit art.1027 alin.1 C.civ. dacă donatarul nu execută sarcina la care s-a obligat, donatorul sau succesorii săi în drepturi pot cere fie executarea sarcinii, fie revocarea donației.

Dispozițiile de mai sus constituie o aplicare a principiilor generale din materia contractelor sinalagmatice cu privire la *rezoluțiunea contractului* pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor uneia dintre părți.

Prin urmare, la fel ca rezoluțiunea, revocarea donației pentru neexecutarea sarcinilor se poate face numai prin acțiune în justiție. Acțiunea în revocare poate fi introdusă de donator, de moștenitorii săi (după decesul donatorului), precum și de către creditorii săi, pe calea acțiunii oblice, întrucât acțiunea nu are caracter strict personal, ci caracter patrimonial.

Acțiunea în revocare trebuie introdusă împotriva donatarului, iar după decesul acestuia împotriva moștenitorilor săi, întrucât obligația de executare a sarcinii fiind patrimonială a trecut asupra acestora.

În cazul în care sarcina a fost stipulată în favoarea unui terț, acesta poate cere numai executarea sarcinii, nu și rezoluțiunea contractului, deoarece nu este parte în contract.

Dreptul la acțiunea prin care se solicită executarea sarcinii sau revocarea donației se prescrie în termen de 3 ani de la data la care sarcina trebuia executată (art.1027 alin.3 C.civ.).

În ce privește *efectele revocării donației pentru neexecutarea sarcinii*, art.1029 C.civ. prevede că bunul donat reintră în patrimoniul donatorului liber de orice drepturi constituite între timp asupra lui, sub rezerva dispozițiilor art.1648 C.civ.³¹⁵.

28. Revocarea promisiunii de donație. Conform art. 1022 alin.1 C.civ. promisiunea de donație *se revocă de drept* dacă anterior executării sale se ivește unul dintre cazurile de revocare pentru ingratitudine prevăzute la art.1023.

De asemenea, promisiunea de donație *se revocă de drept* și atunci când, anterior executării sale, situația materială a promitentului s-a deteriorat într-o asemenea măsură încât executarea promisiunii ar fi excesiv de oneroasă pentru el, ori promitentul a devenit insolubil (art.1022 alin.2 C.civ.).

³¹⁵ Dacă bunul supus restituirii a fost înstrăinat, acțiunea în restituire poate fi exercitată și împotriva terțului dobânditor, sub rezerva regulilor de carte funciară sau a efectului dobândirii cu bună-credință a bunurilor mobile ori, după caz, a aplicării regulilor privitoare la uzucapiune (art.1648 C.civ.).

CAPITOLUL IV

CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE

Secțiunea I

NOȚIUNEA, CARACTERELE JURIDICE ȘI CONDIȚIILE DE VALIDITATE

1. Noțiune. Potrivit art. 1777 C.civ., locațiunea este "*contractul prin care o parte, numită **locator**, se obligă să asigure celeilalte părți, numite **locatar**, folosința unui bun pentru a anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie*".

Din definiția de mai sus rezultă deosebirea față de contractul de vânzare-cumpărare. Astfel, prin locațiune se poate transmite locatarului numai *un drept de folosință, ca drept de creanță*³¹⁶, iar nu și un drept real, ca în cazul vânzării.

Locatarul poate uza de bun și îi poate percepe fructele, dar nu poate să-i altereze substanța căci, la expirarea contractului de locațiune, el are obligația de a restitui bunul locatorului.

2. Felurile locațiunii. În conformitate cu dispozițiile art. 1778 alin.1 C.civ., locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește *închiriere*, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de *arendare*.

Prin urmare, contractele de închiriere și contractele de arendare *sunt varietăți ale locațiunii*, cărora li se aplică regulile generale privitoare la locațiune, dacă sunt compatibile cu dispozițiile speciale prevăzute pentru aceste contracte (art.1778 alin.2 C.civ.).

De asemenea, locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist este guvernată de dispozițiile de drept comun ale locațiunii, precum și de dispozițiile art.1824, 1828-1831 C.civ.

3. Caracterele juridice. Contractul de locațiune prezintă următoarele caractere juridice:

a) este un contract *sinalagmatic* (bilateral) pentru că dă naștere unor obligații reciproce în sarcina ambelor părți;

b) este un contract *oneros*, deoarece fiecare parte urmărește să obțină un avantaj patrimonial propriu; caracterul oneros este de esență contractului de locațiune, pentru că dacă asigurarea folosinței temporare a bunului s-ar face cu titlul gratuit, ar fi vorba despre un contract de împrumut de folosință, iar nu de locațiune;

c) este un contract *comutativ*, pentru că existența și îndeplinirea obligațiilor

³¹⁶ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.173; M.Mureșan, op.cit. p.176; P.Malaurie, L.Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.321.

reciproce ale părților este cunoscută încă de la încheierea contractului, nedepinzând de hazard;

d) este un contract *consensual*, încheiat valabil prin simplul acord de voință al părților, indiferent de forma exprimării consimțământului; în acest sens, conform art.1781C.civ.: "*Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului*";

e) este un contract *cu executare succesivă în timp*; prin urmare, contractul de locațiune nu este supus rezoluțiunii, ci numai rezilierii; nici chiar nulitatea contractului de locațiune nu va putea opera retroactiv, ci numai pentru viitor, întrucât folosința exercitată pe timpul trecut nu mai poate fi restituită ca atare ³¹⁷;

f) este un contract *netranslativ de proprietate sau de alte drepturi reale* asupra bunului dat în locațiune; locațiunea transmite locatarului numai un *drept de folosință temporară asupra bunului, cu titlul precar, ca drept de creanță*, a cărui exercitare, oricât ar fi de îndelungată în timp, nu poate duce la dobândirea proprietății prin uzucapiune pentru că locatarul nu are posesia utilă a bunului, ci doar detenția lui precară ³¹⁸. Tot din acest caracter decurge și consecința că locatorul suportă riscul pieirii fortuite a bunului, iar nu locatarul.

4. Durata locațiunii. Locațiunea se încheie de obicei pe durată *determinată*, care se stabilește liber, prin acordul de voință al părților.

Durata contractului de locațiune *poate fi și nedeterminată*, dar locațiunea nu poate fi veșnică, perpetuă. Aceasta deoarece art.1783 C.civ. dispune că "*locațiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani*".

De asemenea, conform art.1784 alin.3 C.civ., dacă legea nu dispune altfel, locațiunile încheiate de persoanele care nu pot face decât acte de administrare (minorii cu capacitate de exercițiu restrânsă - între 14 și 18 ani), *nu vor depăși 5 ani*.

Dacă părțile nu au stipulat în contract durata locațiunii, fără a-și fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată, art.1785 C.civ. prevede că locațiunea se consideră încheiată:

a) *pentru un an*, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;

b) *pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria*, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;

c) *pe durata locațiunii imobilului*, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

³¹⁷ A se vedea M.Mureșan, op.cit.(Curs 1999), p.178.

³¹⁸ A se vedea M.Mureșan, *Natura juridică a dreptului de folosință locativă*, în R.R.D. nr.8/1973, p.12-21.

În ipoteza în care s-au încheiat contracte de locațiune succesive, ale căror perioade se suprapun fie și parțial, conflictul dintre locatari se rezolvă conform art.1782 C.civ.și anume:

- în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, în favoarea locatarului care și-a notat dreptul în cartea funciară;
- în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, în favoarea locatarului care a îndeplinit cel dintâi aceste formalități;
- în cazul celorlalte bunuri, în favoarea locatarului care a intrat cel dintâi în folosința bunului.

5. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune. Cu referire la *consimțământ* și *cauză*, se vor aplica dispozițiile din dreptul comun.

Însă, contractul de locațiune prezintă unele particularități în ce privește *capacitatea* și *obiectul*.

A) Capacitatea părților. În principiu, părțile trebuie să aibă doar capacitatea necesară pentru a încheia acte de administrare, locațiunea fiind considerată *un act de administrare*, iar nu de dispoziție ³¹⁹. Prin urmare, poate fi locator și un minor între 14-18 ani care, având capacitate de exercițiu restrânsă, își poate da bunurile în locațiune pe o durată de cel mult 5 ani (art.1784 alin.3C.civ.).

De asemenea, oricare dintre soți poate încheia singur un contract de locațiune, având ca obiect un bun comun, nefiind nevoie de consimțământul expres al celuilalt soț (se presupune că soțul contractant îl reprezintă și pe celălalt soț). La fel, tutorele poate încheia, în numele minorului, un contract de locațiune, fără a avea nevoie de vreo aprobare sau încuviințare.

În altă ordine de idei, locatorul nu trebuie să fie proprietarul bunului dat în locațiune, deoarece locațiunea nu este un contract translativ de proprietate. Deci, locator poate fi și un neproprietar (de exemplu, un uzufructuar sau chiar un locatar - detentor precar - care dă bunul în sub-locațiune). Pe de altă parte, proprietarul nu poate fi locatarul propriului său bun, cu excepția cazului când nu are prerogativa folosinței (este nud proprietar) ³²⁰.

Prin excepție, în cazul în care contractul de locațiune se încheie pe o durată mai mare de 5 ani, locațiunea este considerată de lege *act de dispoziție* și deci locatorul trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu, lucru ce rezultă din interpretarea dispozițiilor art.1784 alin.3 C.civ. (locațiunile încheiate de persoanele care nu pot face decât acte de administrare nu vor depăși 5 ani).

Pentru locatar, contractul de locațiune este întotdeauna un act de administrare, motiv pentru care lui i se cere doar capacitatea de a face acte de administrare.

Mai trebuie reținut că dispozițiile privitoare la incapacitățile prevăzute de art.1653, art.1654 și art.1655, sunt aplicabile și locațiunii.

³¹⁹ A se vedea M.Mureșan (Curs 1999), op.cit., p.179; F.Deak, op.cit.(2001), p.176; P.Malaurie, L.Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.329-340; F.Moțiu, op.cit., p.156.

³²⁰ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.177.

B) Obiectul contractului de locațiune. Obiectul contractului de locațiune îl constituie, pe de o parte, *bunul dat în locațiune*, iar, pe de altă parte, *prețul locațiuni* (chiria).

Potrivit art.1779 C.civ., toate bunurile, atât mobile cât și imobile, pot face obiectul locațiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor nu rezultă contrariul.

Prin urmare, pot fi date în locațiune orice bunuri, mobile sau imobile, corporale sau incorporale (locațiunea unui fond de comerț, dreptul de proprietate industrială, locațiunea de acțiuni și de părți sociale), cu condiția să fie individual determinate și neconsumptibile (să nu se distrugă sau să nu se consume prin folosință) ³²¹.

De asemenea, poate fi dat în locațiune chiar și *un bun viitor* (cu excepția succesiunilor nedeschise). Dar, nerealizarea bunului până la termenul de începere al locațiunii antrenează răspunderea locatorului pentru neîndeplinirea obligației asumate, potrivit regulilor dreptului comun ³²².

Bunurile aflate în domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, pot fi date în locațiune, dar numai în condițiile legii speciale (art. 135 alin.5 din Constituție și art. 12 alin.6, art.14-16 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia) ³²³.

Prețul plătit de locatar în schimbul folosinței bunului se numește chirie.

Potrivit art.1780 C.civ., *chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații*, dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării fiind aplicabile în mod corespunzător.

Deci, ca și prețul vânzării, chiria trebuie să fie *determinată sau cel puțin determinabilă* și să fie *serioasă* (dacă chiria este derizorie, contractul nu mai este locațiune, ci eventual, dacă sunt îndeplinite condițiile cerute, un împrumut de folosință).

Chiria se stabilește în raport cu durata contractului, fie global, fie pe unitate de timp (zi, lună, an) și trebuie plătită la data stipulată în contract.

Așa cum s-a arătat, regulile locațiunii sunt aplicabile și în cazul în care folosința unui lucru se transmite în schimbul folosinței unui alt lucru ³²⁴.

Secțiunea a-II-a

EFECTELE CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

³²¹ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.178; P.Malaurie, L.Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.316.

³²² A se vedea M.Mureșan, op.cit., p.180; F.Deak, op.cit.(2001), p.178.

³²³ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.178; așa cum s-a arătat, locațiunea nu poate avea ca obiect o persoană; dacă s-ar da în locațiune un autovehicul împreună cu șoferul, contractul ar fi mixt: locațiune în privința autovehiculului și prestare de servicii în privința șoferului.

³²⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.179.

6. Precizări generale. Contractul de locațiune fiind sinalagmatic, dă naștere la obligații specifice atât în sarcina locatorului, cât și în sarcina locatarului.

7. Obligațiile locatorului. Toate obligațiile locatorului decurg din faptul că el trebuie să-i asigure locatarului folosința bunului pe toată durata locațiunii.

De aceea, conform art. 1786 C.civ., chiar fără stipulație expresă în contract, locatorul are următoarele obligații principale:

a) Obligația de a preda locatarului bunul dat în locațiune. Predarea trebuie să se facă cel mai târziu la data stipulată în contract pentru începerea locațiunii și - în lipsă de stipulație contrară - la locul unde se află bunul în momentul încheierii contractului ³²⁵.

Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare utilizării acestuia (art.1787 C.civ.), iar nu în starea în care se afla în momentul încheierii contractului (ca în materie de vânzare).

Predarea se face pe cheltuiala locatorului.

Obligația predării bunului este o *obligație de a face* a cărei neexecutare îl îndreptățește pe locatar fie să refuze plata chiriei, până când i se pune bunul la dispoziție (locatarul invocă excepția de neexecutare a contractului), fie să solicite instanței de judecată predarea silită a bunului, dacă nu preferă să ceară rezilierea contractului pentru neexecutare ³²⁶.

b) Obligația de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii. În îndeplinirea acestei obligații, locatorul este ținut să efectueze, pe cheltuiala sa, toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata contractului (art.1788 alin.1 C.civ.). De exemplu, reparațiile capitale, remedierea unor degradări majore care provin din cauză de forță majoră sau vreun viciu de construcție. Cu toate acestea, așa cum s-a arătat în literatura juridică, dacă bunul dat în locațiune a pierit în totalitate sau a devenit de neîntrebuințat, locatorul nu are obligația de a-l reconstrui ³²⁷.

Dacă după încheierea contractului locatorul a fost înștiințat despre necesitatea efectuării unor reparații, care cad în sarcina sa, iar acesta nu a luat măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este obligat să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor (art.1788 alin.3 C.civ.).

În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, însă dobânzile la sumele avansate de locatar vor curge numai de la data înștiințării (art.1788 alin.4 C.civ.).

³²⁵ A se vedea M.Mureșan (curs 1999), op.cit., p.181; L.Stănciulescu, op.cit., p.286; Dumitru C.Florescu, op.cit., p.144; F.Moțiu, op.cit., p.159.

³²⁶ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.180; C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. 2, Editura All București 1997, p.588.

³²⁷ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.181; M.Mureșan (curs 1999), op.cit., p.181.

Este posibilă și ipoteza în care locatarul nu este dispus să facă el reparațiile care cad în sarcina locatorului, situație în care dacă locatorul, fiind înștiințat, nu efectuează el reparațiile necesare bunului avem de-a face cu o neîndeplinire a obligațiilor sale, care îndreptățesc locatarul să solicite rezilierea contractului.

Potrivit art. 1788 alin.2 C.civ., locatorul nu trebuie să efectueze reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului, pentru că acestea sunt în sarcina locatarului. Este vorba despre mici reparații locative (*reparațiile de întreținere curentă a bunului, numite și "reparațiile locative"*) cum ar fi: înlocuirea unei garnituri la instalația sanitară, repararea mecanismului de închidere al unui geam, uși, reparații mici la parchet, dușumea și altele asemenea etc.

c) *Obligația de a asigura locatarului folosința liniștită și utilă a bunului pe tot timpul locațiunii.* Locatorul este obligat să facă tot ceea ce este necesar pentru a asigura, în mod constant locatarului, folosința liniștită și utilă a bunului.

Această obligație a locatorului este asemănătoare, în esență, cu obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii și viciilor, cuprinzând trei aspecte distincte:

1⁰ - abținerea locatorului de la orice **fapt personal** care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința bunului (art.1789 C.civ.); ca și vânzătorul, locatorul răspunde atât pentru tulburările de drept, cât și pentru tulburările de fapt, când acestea provin din faptele lui personale.

Prin excepție, având în vedere că locatorul trebuie să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii (ceea ce implică efectuarea reparațiilor necesare), el nu va fi ținut să răspundă pentru stânenirea folosinței bunului, dacă este nevoit să efectueze reparațiile ce cad în sarcina sa. Locatarul este obligat să suporte, în acest caz, tulburarea provocată de locator prin efectuarea reparațiilor. În acest sens, potrivit art.1803 alin.1 C.civ.: "*Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la expirarea contractului sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații*" ³²⁸.

Dacă reparațiile durează mai mult de 10 zile, locatarul suportă restrângerea, dar prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit (art.1803 alin.2 C.civ.).

Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul (art.1803 alin.3 C.civ.).

2⁰ - apărarea locatarului împotriva **tulburărilor de drept ce provin de la un terț**; astfel, conform art. 1794 alin.1 C.civ., dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este obligat să îl apere pe locatar, chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. În acest scop, locatarul chemat în judecată de

³²⁸ A se vedea F.Deak, op.cit., p.182.

terț are dreptul să ceară introducerea în proces a locatorului, în condițiile Codului de procedură civilă ³²⁹. Locatarul trebuie să îi comunice locatorului tulburările apărute deoarece, în caz contrar, va fi ținut să îl despăgubească de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării. Totuși, el nu va fi ținut la plata de despăgubiri dacă dovedește că locatorul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștință de tulburare, nu a acționat (art.1795 alin.2 C.civ.).

Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să-l despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză; de asemenea, potrivit art. 1794 alin.2 C.civ., *indiferent de gravitatea tulburării*, dacă locatorul a fost înștiințat, dar nu a înlăturat de îndată tulburarea cauzată, locatarul *poate cere o scădere proporțională a chiriei*; dacă tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, el *poate rezilia contractul în condițiile legii*; firește, locatarul care, la data încheierii contractului, cunoștea cauza de evicțiune nu are dreptul la daune-interese (art.1794 alin.3 C.civ.).

La fel ca vânzătorul, locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului (*tulburare de fapt*), afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia, situație în care devin aplicabile și dispozițiile art. 1794 alin.2 ³³⁰;

3⁰ - garantarea locatarului ***contra viciilor bunului, care împiedică sau micșorează folosirea lui***; astfel, conform art. 1790 alin.1 C.civ., locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii. Faptul că, spre deosebire de vânzător, locatorul garantează și contra viciilor apărute ulterior începerii locațiunii se explică prin aceea că obligația locatorului de a asigura folosința bunului este cu execuție succesivă, continuă, permanentă în timp ³³¹.

Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat în condițiile art. 1690 alin.3

³²⁹ Locatarul îl poate introduce în proces pe locator prin intermediul unei "*cereri de chemare în garanție*", conform art. 60 - 63 din Codul de procedură civilă. De asemenea, locatarul poate să iasă din proces, arătând cine este *titularul dreptului asupra bunului dat în locațiune* (locatorul), împotriva căruia pretențiile terțului trebuie îndreptate, potrivit art.64 - 66 din Codul de procedură civilă.

³³⁰ Așa cum s-a arătat în literatura juridică, atunci când folosința locatarului este tulburată printr-un fapt al unui colocatar, al unui vecin sau al unui terț oarecare, nu pe baza unui drept asupra bunului, ci printr-un fapt ilicit cauzator de prejudicii, locatarul va avea acțiune în despăgubire împotriva autorului faptei pe temei delictual, dar nu va avea acțiune în garanție contra locatorului. De exemplu, vecinul de la etaj a uitat robinetul de apă deschis și astfel l-a inundat pe locatar (a se vedea F.Deak, op.cit.2001, p.184).

³³¹ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.183.

C.civ. Totuși, locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului (art. 1790 alin.2 C.civ.).

În cazul descoperirii viciilor, dacă locatorul, fiind înștiințat, nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul *are dreptul la o scădere proporțională a chiriei*. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el *poate rezilia contractul, în condițiile legii* (art.1791 alin.1C.civ.).

De asemenea, conform art. 1791 alin.2 C.civ., atunci când viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și nu era dator să le cunoască.

8. Obligațiile locatarului. În conformitate cu art.1796 C.civ., locatarul are următoarele obligații *principale*:

a)Obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune. Corelativ cu obligația locatorului de a preda bunul, locatarul are obligația să ia în primire bunul dat în locațiune, la data și locul stipulate în contract.

Fiind un contract sinalagmatic, dacă locatarul nu-și îndeplinește această obligație, atunci locatorul poate cere rezilierea contractului, potrivit dreptului comun.

b)Obligația de a plăti chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract. Plata chiriei este obligația esențială a locatarului deoarece, fără chirie, nu există locațiune ³³². Așa cum am arătat, chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații (art.1780 alin.1 C.civ.).

Chiria trebuie plătită la termenul stabilit în contract. Dacă părțile nu au stipulat în contract termenul (data) la care se face plata chiriei, atunci, în lipsă de stipulație contrară, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor (art. 1797 alin.1 C.civ.). Dacă nu există uzanțe și în lipsa unei stipulații contrare, art.1797 alin.2 C.civ. dispune că chiria se plătește după cum urmează:

a) în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depășește o lună;

b) în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locațiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an;

c) în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locațiunii este de cel puțin un an.

În ce privește locul plății chiriei, în lipsa unei stipulații contrare, acesta este *domiciliul sau sediul locatorului* (se aplică dispozițiile din dreptul comun, respectiv art. 1494 C.civ., care prevede că obligațiile bănești trebuie executate la domiciliul sau, după caz, sediul creditorului de la data plății).

³³² A se vedea P.Malaurie, L Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.375.

Dacă sunt mai mulți locatari, obligația de a plăti chiria este divizibilă deplin drept (art.1424 C.civ.), cu excepția cazului în care indivizibilitatea sau solidaritatea au fost stipulate expres în contract.

În caz de neexecutare a acestei obligații, locatorul poate cere executarea silită a chiriei (prin poprire ori prin urmărirea silită a bunurilor mobile și imobile ale locatarului) sau rezilierea contractului ³³³. Potrivit art. 1798 C.civ. contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată, care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică, *constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele stabilite în contract sau prin lege*.

c)*Obligația de a folosi bunul cu prudență și diligență*. Cu alte cuvinte, locatarul trebuie să folosească lucrul luat în locațiune ca un bun proprietar, culpa sa fiind apreciată în raport cu comportamentul omului prudent și diligent - *culpa levis in abstracto* ³³⁴. În acest sens, art.1799 C.civ. prevede că: "*Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește*". De exemplu, o casă de locuit, dată în locațiune cu acest scop, nu va putea fi folosită pentru exercitarea comerțului sau pentru instalarea sediului unui partid politic. În schimb, s-a apreciat că locatarul poate să exercite o profesiune liberală (avocat) sau chiar o meserie (croitor), cu condiția să nu schimbe destinația imobilului ³³⁵.

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului (art.1800 C.civ.).

Obligația locatarului de a folosi bunul cu prudență și diligență, ca un bun proprietar, presupune implicit și obligația de a întreține bunul, pe toată durata locațiunii, astfel cum a fost predat. Prin urmare, locatarul are obligația de a efectua reparațiile mici ale bunului, numite *locative*, de simplă întreținere. În acest sens, art. 1802 C.civ. prevede că, în lipsă de stipulație contrară, *reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului*. De exemplu, repararea părților degradate din parchet sau dușumele, a geamurilor, ușilor sau încuietorilor, tencuieli la pereți, zugrăveli etc.

De asemenea, locatarul este obligat să efectueze reparațiile, chiar dacă nu sunt locative, atunci când bunul a fost deteriorat prin culpa sa sau dacă întârzierea în efectuarea reparațiilor locative provoacă stricăciuni importante ³³⁶.

Tot la fel, locatarul este ținut să repare deteriorările provocate bunului de membrii familiei sale sau de alte persoane (vizitatori).

³³³ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.188; M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.184.

³³⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.186.

³³⁵ Pentru amănunte a se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.186.

³³⁶ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.187.

În caz de neexecutare a *reparațiilor de întreținere curentă*, locatorul poate cere daune-interese (la încetarea locațiunii) sau rezilierea contractului, potrivit regulilor generale.

În schimb, așa cum am arătat, reparațiile capitale sau cele provenind din folosința normală a bunului cad în sarcina locatarului. Însă, locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese, să îi notifice *de îndată* locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă. (art.1801).

d)Obligația de a restitui bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune. Locatarul este obligat, la încetarea locațiunii, să restituie bunul *în starea în care l-a primit*, conform inventarului întocmit la primire sau, în lipsa inventarului, *în bună stare*, deoarece locatarul este prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite (art.1821 alin.1 și 2 C.civ.)³³⁷. Bunurile mobile date în locațiune se restituie în locul în care au fost predate (art.1821 alin.3 C.civ.).

Conform art. 1822 alin.1 C.civ., locatarul răspunde pentru degradarea bunului în timpul folosinței sale, *inclusiv cea cauzată de incendiu*, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.

De asemenea, locatarul răspunde pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, de sublocatarul său, precum și de fapta altor persoane cărora le-a permis în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun (art.1822 alin.2 C.civ.).

În schimb, locatarul nu răspunde pentru pieirea sau deteriorarea bunului din cauza vechimii, forței majore sau a cazului fortuit.

În cazul în care locatarul refuză nejustificat restituirea bunului, locatorul are la îndemână împotriva locatarului fie o acțiune personală, întemeiată pe contractul de locațiune încheiat între ei, fie acțiunea în revendicare, dacă locatorul este proprietarul bunului.

Potrivit art. 1823 alin.1 C.civ., locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii. Dacă lucrările au fost efectuate cu acordul său prealabil, locatorul este obligat să plătească despăgubiri locatarului.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar (art.1823 alin.2 C.civ.). În acest caz, locatarul nu poate invoca un drept de retenție.

8.1.Obligație secundară a locatarului. În sfârșit, o altă obligație a locatarului, considerată *secundară*, este prevăzută la art.1804 C.civ. conform căruia locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la

³³⁷ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.184.

intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, cu condiția să nu cauzeze locatarului o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

Secțiunea a-III-a

SUBLOCAȚIUNEA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

9. Dreptul locatarului de a subcontracta și de a ceda contractul. În principiu, locațiunea nu este un contract încheiat *intuitu personae*, motiv pentru care părțile contractante pot transmite drepturile lor, prin acte între vii sau *mortis causa*, în favoarea altor persoane.

De exemplu, locatarul poate transmite dreptul său de folosință asupra bunului printr-un contract de sublocațiune. De asemenea, locatorul poate transmite dreptul la chirie printr-o cesiune de creanță.

Noul Cod civil, la fel ca vechiul Cod civil de la 1864, permite sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune, dacă această facultate nu i-a fost interzisă în mod expres locatarului. În acest sens, art. 1805 C.civ. dispune că: "*Locatarul poate să încheie o sublocațiune, totală sau parțială, ori chiar să cedeze locațiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane, dacă această facultate nu i-a fost interzisă în mod expres. Cu toate acestea, dacă bunul este mobil, sublocațiunea ori cesiunea nu este permisă decât cu acordul scris al locatorului*".

Prin urmare, legea permite sublocațiunea sau cesiunea contractului de locațiune dacă sunt respectate următoarele condiții:

- transmiterea dreptului de folosință să nu fi fost interzisă în mod expres prin contractul principal de locațiune;

- obținerea acordului scris al locatorului, în cazul locațiunii de bunuri mobile;

- bunul ce face obiectul contractului principal de locațiune să nu fie modificat sau să nu i se schimbe destinația prin sublocațiune sau cesiune (condiție subînțeleasă, așa cum era și înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil)³³⁸. De exemplu, casa de locuit (închiriată cu acest scop) să nu fie dată în sublocațiune cu destinația de spațiu comercial, local public sau atelier. Deci, sublocațiunea nu trebuie să contravină contractului principal de locațiune. Cu toate acestea, sublocațiunea se poate face în condiții diferite față de locațiunea obiect al contractului principal de locațiune (de exemplu, chiria poate fi mai mare sau mai mică, durata mai scurtă, întrucât mai lungă nu se poate).

³³⁸ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.191-192.

10. Interdicția sublocățiunii și a cesiunii. Locatarul nu va putea transmite sau ceda dreptul de folosință dacă acest drept i-a fost *interzis în mod expres prin contractul de locațiune*. În acest caz, locațiunea este un contract încheiat *intuitu personae*.

Așa cum s-a arătat în literatura juridică, interzicerea sublocățiunii sau a cesiunii trebuie să fie stipulată expres în contract deoarece reprezintă o excepție de la dreptul locatarului de a subcontracta sau ceda contractul³³⁹.

Potrivit art.1806 alin.1 C.civ: "*Interdicția de a încheia o sublocățiune o include și pe aceea de a ceda locațiunea. Interdicția de a ceda locațiunea nu o include pe aceea de a încheia o sublocățiune*".

De asemenea, conform art. 1806 alin.2 C.civ.: "*Interdicția de a încheia o sublocățiune privește atât sublocățiunea totală, cât și pe cea parțială. Interdicția de a ceda locațiunea privește atât cesiunea totală, cât și pe cea parțială*".

11. Efectele sublocățiunii și cesiunii. *Sublocățiunea este un contract nou de locațiune*, fiind separat și distinct de contractul principal de locațiune.

Dacă sublocățiunea a respectat condițiile precizate mai sus, atunci ea este valabilă și produce efecte între părțile care a încheiat-o (locatar și sublocatar).

Sublocățiunea nu produce efecte directe față de locatorul din contractul principal de locațiune, care rămâne terț față de contractul de sublocățiune. Cu toate acestea, noul Cod civil prevede posibilitatea locatorului din contractul principal de locațiune de a acționa direct împotriva sublocatarului. În acest sens, art. 1807 alin.1 C.civ. prevede că locatorul, în caz de neplată a chiriei cuvenite în temeiul locațiunii, îl poate urmări direct pe sublocatar până la concurența chiriei pe care acesta din urmă o datorează locatarului principal. Plata anticipată a chiriei către locatarul principal nu poate fi opusă locatorului.

Locatorul își păstrează dreptul de mai sus și atunci când chiria datorată în temeiul sublocățiunii a fost cedată (art. 1807 alin.2 C.civ.).

De asemenea, locatorul poate să se îndrepte direct împotriva sublocatarului pentru a-l constrânge la executarea celorlalte obligații asumate prin contractul de sublocățiune (art.1807 alin.3 C.civ.)³⁴⁰, ceea ce este o noutate față de vechiul cod civil.

Cesiunea de către locatar a contractului de locațiune constituie o cesiune de contract. Potrivit art.1808 alin.1 C.civ., prin cesiunea contractului de locațiune, cesionarul dobândește drepturile și este ținut de obligațiile locatarului izvorâte din contractul de locațiune.

Rezultă că în concepția noului Cod civil cesiunea contractului de locațiune este o cesiune de contract, iar nu o cesiune de creanță, fiindu-i aplicabile

³³⁹ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.191.

³⁴⁰ Dispozițiile art.1807 din noul Cod civil sunt aplicabile contractelor de sublocățiune încheiate după data intrării în vigoare a Codului civil, chiar și în cazurile în care contractul de locațiune s-a încheiat anterior acestei date (art.128 din Legea de punere în aplicare nr.71/2011).

dispozițiile privitoare la cesiunea contractului (art.1315 - 1320 C.civ.). În acest sens, art. 1808 alin.2 C.civ. prevede că dispozițiile cesiunii contractului se aplică în mod corespunzător.

12.Deosebiri între sublocațiune și cesiune. Cu toate că textele de lege care le reglementează nu fac nicio distincție între sublocațiune și cesiune, așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară noului Cod civil ³⁴¹, există unele deosebiri și anume:

- sublocațiunea este un nou contract de locațiune (deci, există două contracte de locațiune, separate și distincte: contractul de locațiune principal și contractul de sublocațiune), iar cesiunea constituie o înstrăinare a contractului de locațiune (deci, există numai un singur contract de locațiune, care a fost cedat altei persoane - cesionarului);

- sublocațiunea este un contract cu executare succesivă, iar contractul de cesiune este cu executare dintr-o dată;

- sublocatarul poate dobândi drepturi și obligații diferite față de locatarul principal, întrucât se încheie un nou contract de locațiune; în cazul cesiunii, cesionarul ia locul cedentului (locatarului), adică dobândește drepturile și obligațiile acestuia, născute din contractul de locațiune.

Secțiunea a-IV-a

ÎNCETAREA LOCAȚIUNII

Contractul de locațiune poate înceta, ca orice convenție, prin acordul de voință al părților (reziliere convențională). Însă, legea prevede că locațiunea încetează prin următoarele moduri:

13. Expirarea termenului. În conformitate cu dispozițiile art. 1809 alin.1 C.civ., contractul de locațiune *încetează de drept* la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

În acest caz, locatarul este obligat să restituie bunul luat în locațiune.

În ce privește obligația de restituire a bunului, potrivit art. 1809 alin.2 și 3 C.civ. contractul de locațiune încheiat pe durată determinată, prin înscris autentic sau sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului. Prin urmare, locatorul poate obține restituirea bunului dat în locațiune pe cale silită, cu concursul executorului judecătoresc, fără a fi necesară obținerea unei hotărâri judecătorești împotriva locatarului.

Dacă însă, după expirarea termenului, locatarul continuă să folosească bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi,

³⁴¹ A se vedea F.Deak, op.cit. (2001), p.193-194.

inclusiv în privința garanțiilor (art.1810 alin.1 C.civ.)³⁴². Această reînnoire deplin drept a contractului de locațiune se numește *tacita relocațiune*.

Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel (art.1810 alin.2 C.civ.).

14. Denunțarea unilaterală a contractului. Dacă locațiunea a fost încheiată pe durată nedeterminată (fără termen), oricare dintre părți (locatorul sau locatarul) poate denunța (desființa) contractul prin *notificare* (art.1816 alin.1 C.civ.).

Denunțarea contractului este *un act unilateral de voință* și produce efecte fără a fi nevoie să fie acceptată de cealaltă parte, cu condiția respectării unui termen de preaviz (art.1816 alin.1 C.civ.)³⁴³.

Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe nu produce efecte decât de la împlinirea acelui termen (art.1816 alin.2 C.civ.).

Prin "*termen de preaviz*" se înțelege intervalul de timp cuprins între data primirii notificării (ce conține manifestarea voinței de a desface contractul) și data la care contractul urmează să înceteze efectiv³⁴⁴.

Termenul de preaviz poate fi stabilit fie de convenția părților, fie de lege sau uzanțe și are drept scop ca cealaltă parte să-și găsească alt locatar (dacă denunțarea a făcut-o locatarul) sau un alt bun pe care să-l ia în locațiune (dacă denunțarea a făcut-o locatorul).

La împlinirea termenului de preaviz contractul de locațiune încetează, iar obligația de restituire a bunului devine exigibilă, aplicându-se și dispozițiile art. 1809 alin 2 sau 3 C.civ., după caz. Tacita relocațiune nu poate opera în acest caz, motiv pentru care o altă locațiune între părți poate avea loc numai dacă ele încheie un nou contract de locațiune.

15. Rezilierea contractului. Potrivit art. 1817 C.civ., atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractante nu își execută obligațiile asumate, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, conform legii.

Rezilierea contractului este supusă dispozițiilor de drept comun în materie de contracte sinalagmatice cu executare succesivă.

Astfel, rezilierea se pronunță de către instanța judecătorească, la cererea părții care și-a executat propriile obligații.

Însă, așa cum s-a arătat în literatura juridică, nu orice neexecutare dă dreptul celeilalte părți să obțină rezilierea contractului. Neexecutarea trebuie să

³⁴² Dispozițiile art.1810 din Codul civil sunt aplicabile în cazul tuturor contractelor de locațiune al căror termen se împlinește după data intrării în vigoare a Codului civil.

³⁴³ Conform art. 1277 C.civ., ca regulă generală, contractul încheiat pe durată nedeterminată poate fi denunțat unilateral de oricare dintre părți cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz. Orice clauză contrară sau stipularea unei prestații în schimbul denunțării contractului se consideră nescrisă.

³⁴⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.196; C. Toader, op.cit., p.154; F.Moțiu, op.cit., p.168.

privească obligații principale, prin care se aduce o vătămare celeilalte părți și anume: neplata chiriei, neefectuarea reparațiilor importante, schimbarea destinației bunului, abuzul de folosință, descoperirea de vicii ascunse etc.³⁴⁵.

Dacă părțile au stipulat în contractul de locațiune un pact comisoriu, se vor aplica regulile în materie.

16. Imposibilitatea folosirii bunului. Dacă bunul dat în locațiune este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, contractul *încetează de drept* (art.1818 alin.1 C.civ.). Aceasta deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința bunului și nici nu poate fi obligat să-l reconstruiască ori să-l înlocuiască.

Contractul de locațiune încetează indiferent dacă distrugerea totală sau imposibilitatea de folosire a bunului este fortuită sau culpabilă, întrucât lipsește obiectul obligației locatorului.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate cere, după împrejurări, fie rezilierea contractului (când partea din bun imposibil de folosit este apreciată de instanță ca fiind atât de importantă, încât se poate presupune că fără ea locatarul nu ar fi încheiat contractul), fie reducerea proporțională a chiriei (art.1818 alin.2 C.civ.).

În toate cazurile în care imposibilitatea de folosire a bunului, totală sau parțială, este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese. Dar, dacă distrugerea sau imposibilitatea de folosire a bunului s-a produs din culpă, atunci partea culpabilă va fi obligată să plătească daune-interese.

Conform art.1818 alin.3 C.civ., dacă bunul este doar deteriorat locațiunea continuă, aplicându-se dispozițiile art.1788 C.civ.

17. Desființarea titlului locatorului. Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului (de exemplu, locatorului i s-a anulat contractul de dobândire al bunului) determină *încetarea de drept a contractului de locațiune* (art.1819 alin.1 C.civ.), căci locatorul nu mai este în măsură să asigure locatarului folosința bunului.

Cu toate acestea, art.1819 alin.2 C.civ. dispune că "*locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii*".

18. Moartea locatarului. În principiu, contractul de locațiune nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului deoarece nu este un contract încheiat *intuitu personae*.

Cu toate acestea, în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii (art.1820 alin.2 C.civ.).

³⁴⁵ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.199; F.Moțiu, op.cit., p.170.

19. Înstrăinarea bunului dat în locațiune. Locațiunea încetează în cazul în care locatorul înstrăinează bunul dat în locațiune, *dar numai dacă părțile au convenit expres în contractul de locațiune.*

Cu toate acestea, conform art. 1812 alin.2 C.civ., locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului, chiar și după ce locatarului i s-a notificat înstrăinarea, pentru un termen de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului potrivit prevederilor art.1816 alin.2 C.civ.

Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor art.1812 alin.2 C.civ. nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

Dacă părțile n-au stipulat expres încetarea contractului de locațiune în caz de înstrăinare a bunului, *dreptul locatarului este opozabil dobânditorului* în condițiile art. 1811 C.civ. și anume:

a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară;

b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;

c) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;

d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.

În cazurile de mai sus, întrucât locațiunea nu a încetat, locatarul trebuie să-și îndeplinească în continuare obligațiile asumate prin contractul încheiat cu fostul locator. Dobânditorul bunului se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului rezultate din locațiune (art.1813 alin.1 C.civ.), inclusiv când locatarul bunului înstrăinat a dat garanții locatorului pentru îndeplinirea obligațiilor sale, dobânditorul se subrogă în drepturile izvorând din aceste garanții, în condițiile legii (art.1814 C.civ.).

În lipsă de stipulație contrară și în tăcerea legii, considerăm că subrogarea operează din momentul dobândirii bunului, fără efect retroactiv. Ca urmare, dobânditorul nu va putea pretinde chiria datorată de locatar pentru perioada anterioară înstrăinării, întrucât nu avea nici un drept asupra bunului, ci numai chiria scadentă după momentul dobândirii bunului ³⁴⁶.

În altă ordine de idei, art. 1815 C.civ. prevede că plata anticipată a chiriei nu poate fi opusă dobânditorului decât dacă în privința acesteia au fost îndeplinite, înainte ca înstrăinarea să devină opozabilă locatarului, formalitățile de publicitate prin înscrierea la arhivă sau, după caz, în cartea funciară, ori dacă plata anticipată a fost cunoscută de dobânditor pe altă cale.

³⁴⁶ Prin consecință, așa cum s-a apreciat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, dobânditorul căruia contractul îi este opozabil nu va putea nici să ceară rezilierea pentru neîndeplinirea de către locatar, față de locatorul inițial, a obligațiilor anterioare înstrăinării. A se vedea M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.188.

Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării (art.1813 alin.2 C.civ.).

Secțiunea a-V-a

REGULI PARTICULARE ÎN MATERIA ÎNCHIRIERII LOCUINȚELOR

20. Definiția contractului de închiriere a locuinței. Contractul de închiriere a locuinței este o convenție prin care o parte, numită *locator*, se obligă să asigure celeilalte părți, numită *chiriaș*, ***folosința temporară a unei locuințe***, în schimbul unei sume de bani numită *chirie*.

Închirierea locuinței este tot o locațiune, de care se deosebește numai prin faptul că are un obiect specific și anume: ***locuința*** ³⁴⁷.

Prin urmare, închirierea locuinței nu este un contract special distinct, ci o *varietate specială a contractului de locațiune* ³⁴⁸. De aceea, mai jos vom prezenta doar regulile particulare în materia închirierii locuințelor.

21. Reglementare. Contractului de închiriere a locuinței i se aplică dispozițiile speciale prevăzute la art.1824 - 1834 C.civ., completate cu dispozițiile dreptului comun ale locațiunii (art.1778 alin.2 C.civ.).

De asemenea, regimul juridic al închirierii *locuințelor cu destinație specială* ³⁴⁹ este supus prevederilor Legii locuinței nr.114/1996 ³⁵⁰.

³⁴⁷ *Locuința* este, potrivit art. 2 lit. a) din Legea locuinței nr.114/1996, o construcție alcătuită din una sau mai multe camere, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

Locuința convenabilă este locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr.1 la prezenta lege (art.2 lit.b).

³⁴⁸ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.189; F.Deak, op.cit. (2001), p.207.

³⁴⁹ Legea locuinței nr.114/1996 reglementează în art. 2 lit c) - h) următoarele locuințe cu destinație specială:

Locuința socială este locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

Locuința de serviciu este locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Locuința de intervenție este locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

22. Denunțarea închirierii făcută fără determinarea duratei. În conformitate cu dispozițiile art. 1824 alin.1 C.civ., *când închirierea locuinței s-a făcut fără determinarea duratei* și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz "*care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei*".

La rândul său, în cazul de mai sus, locatorul poate și el denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de:

a) 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;

b) 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

23. Denunțarea închirierii făcută pe durată determinată. Dacă închirierea s-a făcut pe durată determinată, art. 1825 alin.1 C.civ. prevede că locatorul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu condiția respectării unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Locatorul poate denunța unilateral contractul de închiriere încheiat pe durată determinată numai dacă s-a stipulat expres în contract și dacă denunțarea se face în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale. În acest caz, locatorul trebuie să respecte termenul de preaviz prevăzut la art.1824 alin.2 C.civ.

În scopul protecției chiriașului, art.1826 C.civ. prevede că este considerată nescrisă orice clauză prin care:

a) chiriașul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurător impus de locator;

b) se prevede răspunderea solidară și indivizibilă a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil, în cazul degradării elementelor de construcții și a instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente părților comune ale imobilului;

c) chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlul de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;

Locuința de necesitate este destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

Locuința de protocol este destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

Casa de vacanță este locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

³⁵⁰ Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.254 din 21 octombrie 1996, republicată cu modificările intervenite.

d) locatorul este îndreptăţit să diminueze sau să suprimă, fără contraprestaţie echivalentă, prestaţiile la care s-a obligat prin contract.

24. Viciile locuinţei care ameninţă sănătatea sau integritatea corporală.

Potrivit art.1827 alin.1 C.civ., dacă imobilul închiriat constituie, prin structură sau starea sa, o primejdie gravă pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, chiriaşul, chiar dacă a renunţat la acest drept, va putea rezilia contractul de închiriere, în condiţiile legii. Dacă la data încheierii contractului chiriaşul nu a cunoscut viciile bunului, are dreptul şi la daune-interese.

25. Dreptul chiriaşului de a folosi părţile şi instalaţiile comune ale clădirii. În clădirile cu mai multe apartamente, chiriaşii sunt îndreptăţiţi să utilizeze părţile şi instalaţiile comune ale clădirii, potrivit cu destinaţia fiecăreia.

Însă, conform art. 1829 alin.2 C.civ., chiriaşii sunt obligaţi să contribuie la plata cheltuielilor pentru iluminarea, încălzirea, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună, precum şi la plata altor cheltuieli stabilite de lege în sarcina lor.

26. Dreptul de preferinţă al chiriaşului la închiriere. Conform art. 1828 alin.1 C.civ., chiriaşul are un drept de preferinţă la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinţei, *cu condiţia să-şi fi executat obligaţiile născute în baza închirierii anterioare.*

Dreptul de preferinţă al chiriaşului este recunoscut numai la preţ şi condiţii egale, aplicându-se corespunzător dispoziţiile referitoare la exercitarea dreptului de preempţiune din materia vânzării (art.1828 alin.2 C.civ.).

27. Subînchirierea şi cesiunea contractului de închiriere. Chiriaşul are dreptul de a subînchiria sau ceda contractul de închiriere a locuinţei *numai cu acordul scris al locatorului* (art.1833 C.civ.). În acest caz, dacă nu există stipulaţie contrară, subchiriaşul sau cesionarul răspund solidar cu chiriaşul pentru obligaţiile asumate faţă de locator prin contractul de închiriere.

28. Decesul chiriaşului şi continuarea contractului de închiriere. Contractul de închiriere a locuinţei încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului (art.1834 alin.1 C.civ.).

Cu toate acestea, în condiţiile prevăzute de lege, contractul de închiriere poate continua în favoarea unor persoane îndreptăţite. Astfel, art.1834 alin.2 C.civ. prevede că descendenţii, ascendenţii şi soţul supravieţuitor al chiriaşului au dreptul, în termenul de 30 de zile de la decesul chiriaşului, să opteze pentru continuarea, în favoarea lor, a contractului de închiriere, până la expirarea duratei acestuia.

În cazul în care sunt mai multe persoane îndreptăţite la continuarea închirierii, ele vor desemna, de comun acord, persoana care va semna contractul de închiriere. Dacă nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, desemnarea se face de către locator (art.1834 alin.3 C.civ.).

Subînchirierea consimțită de chiriaș încetează la expirarea termenului de 30 zile prevăzut de alin.1 al art.1834 C.civ., dacă locațiunea nu continuă în condițiile alin.2 al art.1834 C.civ.

29. Rezilierea contractului și evacuarea chiriașului. Fiind un contract sinalagmatic, în cazul în care, una dintre părțile contractului de închiriere nu-și execută obligațiile asumate, fără justificare, cealaltă parte are dreptul să obțină rezilierea contractului (art.1830 alin.1 C.civ.).

De asemenea, conform art.1830 alin.2 C.civ., locatorul poate cere rezilierea contractului de închiriere în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora chiriașul le-a permis, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință:

- au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau imobile aflate în vecinătate;
- împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

Evacuarea chiriașului se face, dacă legea nu prevede altfel, în baza unei hotărâri judecătorești (art.1831 alin.1 C.civ.)³⁵¹. Chiriașul are obligația de a plăti chiria prevăzută în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și de a repara prejudiciile cauzate locatorului până la acea dată (art.1831 alin.2 C.civ.).

De asemenea, conform art.1832 alin.1 C.civ., în lipsa unei interdicții exprese, chiriașul poate locui împreună cu alte persoane, situație în care acestea, pe durata folosinței exercitate, vor fi ținute solidar cu chiriașul la executarea obligațiilor izvorâte din contract.

Încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt *de drept opozabile* și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul (art.1832 alin.2 C.civ.).

Secțiunea a-VI-a

REGULI PARTICULARE ÎN MATERIA ARENDĂRII

30. Definiția contractului de arendare. Arendarea este o varietate specială a contractului de locațiune prin care o parte, numită *arendator*, se obligă față de cealaltă parte, numită *arendăș*, să-i transmită bunuri agricole în

³⁵¹ Potrivit art.133 din Legea de punere în aplicare a noului Cod civil, chiriașul și persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispozițiile art.1831 și 1832 din Codul civil pentru a se opune evacuării silite întemeiate pe prevederile art.1809 alin.2 sau alin.3, ori pe cele ale art.1816 alin.3 din Codul civil.

vederea exploatării lor pe o durată determinată, în schimbul unui preț numit *arendă*³⁵².

31. Reglementare. Arendarea este reglementată de noul Cod civil prin dispoziții speciale (art.1836 - 1850)³⁵³, care se completează cu prevederile de drept comun ale locațiunii, în măsura în care acestea sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru arendare (art.1778 alin.2 C.civ.).

32. Caractere juridice. Contractul de arendare este un contract *sinalagmatic* (bilateral), *cu titlul oneros, comutativ, cu executare succesivă în timp, netranslativ de proprietate*, ca și locațiunea.

Însă, spre deosebire de locațiune, care este un contract consensual, contractul de arendare este un *contract solemn* (dar nu autentic).

Caracterul solemn al contractului rezultă din prevederile art.1838 alin.1, alin.2 și alin.3 C.civ., conform cărora contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, *sub sancțiunea nulității absolute*. De asemenea, sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecată pentru fiecare zi de întârziere, arendașul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ținut de secretarul consiliului local. Dacă bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate.

Prin urmare, așa cum s-a apreciat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, *forma scrisă și înregistrarea* la consiliul local sunt prevăzute atât pentru valabilitatea contractului, cât și pentru opozabilitatea față de terți³⁵⁴.

Conform art.1838 alin.5 C.civ., toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendare sunt în sarcina arendașului.

33. Părțile contractului de arendare. Părțile contractante pot fi persoane fizice sau persoane juridice.

Calitatea de *arendator* o poate avea orice persoană fizică sau juridică ce deține legal bunuri agricole, fie în calitate de proprietar, fie în calitate de uzufructuar sau titular al unui alt drept real (superficie). Arendatorul trebuie să aibă capacitatea necesară pentru a încheia un contract de locațiune.

Însă, spre deosebire de regulile aplicabile locațiunii de drept comun, arendașul nu poate avea calitatea de arendator, întrucât subarendarea este

³⁵² A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.273; M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.203; Fl.Scrieci, *Arendarea bunurilor agricole*, Editura Tehnică agricolă, București 1994; I.Adam (I), R.Popescu (II), Gh.Beleiu (III), *Contractul de arendare*, în Dreptul nr.6/1995, p.11-26.

³⁵³ Anterior datei de 1.10.2011, contractul de arendare a fost reglementat prin Legea arendării nr.16/1994, completată cu prevederile legislației civile, abrogată în întregime de noul Cod civil.

³⁵⁴ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.207; F.Deak, op.cit.(2001), p.274; F.Moțiu, op.cit., p.194.

interzisă. În acest sens, art.1847 alin.2 C.civ. dispune că: "*Subarendarea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute*".

În calitate de *arendaș*, contractul poate fi încheiat de orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, întrucât de la data aderării României la Uniunea Europeană pot fi arendași și cetățenii străini ori persoanele juridice străine din statele membre ale U.E.

Arendașul trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu deoarece arendarea presupune exploatarea unor bunuri agricole importante și plata arende. De asemenea, conform art. 1850 C.civ., *contractul de arendare încetează prin incapacitatea arendașului*.

Arendașul are drept de preempțiune cu privire la bunurile agricole arendate, care se exercită potrivit art.1730 -1739 C.civ.

34. Durata arendării. Contractul de arendare se încheie de regulă pe o durată determinată de părți în contract, fără ca legea să impună o durată minimală sau maximală a termenului arendării.

Dacă totuși durata nu este determinată în convenție, atunci art.1837 C.civ. prevede că "*arendarea se consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul*".

35. Bunurile arendate. Potrivit art.1836 C.civ., pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi:

a) terenurile cu destinație agricolă și anume *terenuri agricole productive* - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuști fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și *terenurile neproductive* care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

b) animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole.

Pentru a face obiectul contractului de arendare, bunurile menționate trebuie să fie destinate exploatării agricole. Dacă folosința unor bunuri dintre cele prevăzute de art.1836 C.civ. se transmite în alte scopuri (de exemplu, terenul se transmite în scopuri turistice sau sportive, animalele pentru cărăușie la construirea unei case), contractul nu va mai fi de arendare³⁵⁵.

Arendașul nu poate schimba categoria de folosință a terenului arendat decât cu acordul prealabil dat în scris de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare (art.1839 C.civ.). Așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, cerința acordului prealabil și în scris al *proprietarului* (iar nu al uzufructuarului sau al altui deținător care a dat în arendă) este rațională deoarece schimbarea categoriei de folosință a terenului

³⁵⁵ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.278-279.

poate determina operațiuni ireversibile și numai proprietarul este în drept să consimtă la astfel de modificări ³⁵⁶.

Conform art.1840 C.civ. arendașul este obligat, chiar fără stipulație expresă în contract, să asigure bunurile agricole pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamități naturale.

36. Arenda. Arenda (prețul arendării) este lăsată la libera apreciere a părților ³⁵⁷ și poate fi stabilită:

- *sub forma unei sume de bani determinată (arendarea pe bani);*
- *sub formă de produse agricole (fructe), care se plătesc în natură (arendarea pe fructe);* în acest caz, arenda se poate stabili: a) fie sub forma unei cote-părți din producție, fructe, recoltă (de exemplu, 20% din producție, fructe, recoltă); b) fie într-o cantitate determinată de produse agricole, fructe (de exemplu, anual 500 kg de porumb pe hectar);
- *sub forma unei sume de bani determinabilă în funcție de valoarea unei cote-părți din recoltă, fructe (art.1843 alin.1 C.civ.);*
- *sub forma unei sume de bani determinabilă în funcție de valoarea unei cantități determinate de produse agricole (art.1841 alin.1 C.civ.);*
- *sub forma unei părți în produse agricole, fructe, care se plătesc în natură, iar o altă parte sub forma unei sume de bani determinată (arendă mixtă).*

O regulă specială stabilește noul Cod civil în legătură cu *plata arendei în fructe*. Astfel, conform art.1844 C.civ., dacă arenda se plătește în fructe, în lipsa unui alt termen prevăzut în contract, arendașul este de drept în întârziere pentru predarea lor - de la data culegerii, iar arendatorul este de drept în întârziere pentru recepție, de la data la care a fost notificat în scris de către arendaș.

De asemenea, pentru plata arendei la termenele și modalitățile stabilite în contract, contractele de arendare încheiate în formă autentică sau sub semnătură privată și înregistrate la consiliul local, constituie titluri executorii (art.1845 C.civ.).

37. Suportarea riscurilor. În materie de arendare, problema riscurilor are două aspecte și anume: *riscul lucrului și riscul contractului*.

a) Riscul lucrului (adică, cine suportă prejudiciul în caz de pieire fortuită a bunurilor arendate ?). Dacă bunurile arendate (animale, mașini, utilaje, construcții etc) au pierit în mod fortuit, riscul este suportat de către arendatorul proprietar. Dacă în calitate de arendator contractul a fost încheiat de un alt deținător (uzufructuar, superficial) acesta va suporta și el riscul bunului, corespunzător cu dreptul pe care îl are asupra bunului ³⁵⁸.

³⁵⁶ A se vedea R.Popescu, op.cit., p.22; M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.210.

³⁵⁷ În Franța, quantumul arende (în natură sau în bani) trebuie să se înscrie între limita maximă și minimă din producție fixată prin hotărârea prefecturii, situație în care libertatea lor de a stabili arenda este restrânsă (a se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.279).

³⁵⁸ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.282.

Dovada pieririi fortuite a bunurilor arendate este în sarcina arendașului întrucât bunurile se află în detenția lui, cu obligația ca la încetarea contractului să le restituie.

b) Riscul contractului (adică, soarta obligației arendașului de a plăti arenda?). ***Dacă bunurile arendate au pierit fortuit***, riscul contractului este suportat de către arendator, în sensul că el nu mai poate pretinde plata arendei deoarece nu-și poate îndeplini obligația de a asigura arendașului folosința bunurilor.

În caz de pierire totală a bunurilor arendate, contractul se desființează de drept, iar în caz de pierire parțială, arendașul poate cere fie reducerea proporțională a arendei, fie rezilierea contractului, dacă scopul pentru care a fost încheiat contractul nu mai poate fi realizat ³⁵⁹.

Dacă au pierit fortuit recolta ori produsele agricole culese, atunci suportarea riscurilor este legată de modalitatea în care a fost stabilită plata arendei, după cum vom vedea mai jos.

Astfel, dacă arenda a fost stabilită sub forma unei cote-părți din producție, recoltă, fructe, sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei astfel de cote, art.1843 alin.1 C.civ. dispune *că pierirea fortuită, în tot sau în parte, a fructelor de împărțit este suportată proporțional de ambele părți*. Explicația rezidă în faptul că, așa cum s-a arătat, arenda este procentuală, în funcție de recolta ce se realizează, iar orice nerealizare fortuită a recoltei (fructelor) se suportă proporțional de ambele părți ³⁶⁰. Credem că textul art.1843 alin.1 C.civ. are în vedere pierirea fortuită a fructelor înainte de a fi culese, împrejurare ce rezultă din interpretarea întregului text al art.1843 C.civ.

În aceleași condiții (arendă stabilită sub forma unei cote-părți din producție, fructe, sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei astfel de cote), dacă recolta a fost culeasă și deci au pierit fortuit produsele agricole culese (fructele), riscul va fi suportat tot de către ambele părți. O regulă specială a fost prevăzută de noul Cod civil, în art.1843 alin.2, conform căreia *"Dacă pierirea s-a produs după culegerea fructelor și una dintre părți întârzie în mod culpabil predarea sau recepția lor, cota cuvenită acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte părți se consideră ca și cum nu ar fi survenit nicio pierdere, afară numai dacă fructele ar fi pierit chiar dacă predarea și recepția fructelor se făceau la timp"*.

Dacă arenda a fost stabilită sub forma unei sume de bani determinată, iar pierirea fortuită vizează produsele agricole culese (fructele), arendașul suportă riscul contractului, în sensul că va trebui să plătească arenda. Arendatorul nu suportă riscul contractului deoarece el nu are calitatea de proprietar al produselor agricole culese, ci este creditorul unei creanțe bănești ³⁶¹.

³⁵⁹ Idem p.183.

³⁶⁰ Idem

³⁶¹ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.283.

În cazul în care arenda a fost stabilită într-o cantitate determinată de produse agricole, într-o sumă de bani determinată sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei cantități determinate de produse agricole, iar pe durata arendării (*înainte de recoltare*), întreaga recoltă a unui an sau cel puțin o jumătate din ea a pierit fortuit, din dispozițiile art. 1841 alin.1 C.civ. rezultă că *arendașul suportă riscul contractului, dar poate cere o reducere proporțională a arendei*.

Dacă arendarea s-a făcut pe mai mulți ani, reducerea se va stabili numai la sfârșitul arendării, când se va face o compensare a recoltelor tuturor anilor de folosință (art.1841 alin.1 C.civ.)³⁶².

Prin excepție, conform art.1842 C.civ. (cu referire la art.1841 C.civ.), arendașul nu poate obține reducerea arendei în cazul în care:

- recolta a pierit după ce a fost culeasă;
- a cunoscut cauza pagubei la data încheierii contractului.

În sfârșit, dacă arenda a fost stabilită parte plătibilă în natură și parte în bani, așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, regulile arătate mai sus se aplică în mod corespunzător, respectiv pentru partea de arendă în natură și pentru partea de arendă în bani³⁶³.

38. Cesiunea arendării. Potrivit art.1846 C.civ., arendașul poate să ceseze contractul de arendare soțului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori *numai cu acordul scris al arendatorului*.

Ca urmare a cesiunii, arendașul va fi liberat față de arendator, întrucât prin cesiunea contractului de arendare au fost transmise cesionarului atât drepturile, cât și obligațiile arendașului.

39. Reînnoirea arendării. Contractul de arendare se *reînnoiește de drept*, pentru aceeași durată, dacă niciuna dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul său cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an (art.1848 alin.1 C.civ.).

Dacă durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reînnoirii, indicate mai sus, se reduc la jumătate (art.1848 alin.2 C.civ.).

³⁶² Întrucât arendașul este obligat să asigure bunurile agricole pentru riscul pierderii recoltei ori al animalelor din cauza unor calamități naturale (cutremur, incendiu, îngheț, brumă, inundație etc), trebuie observate și dispozițiile art.135 din Legea nr.71/2011 de punere în aplicare a Codului civil. Astfel, conform art. 135 "*În cazurile prevăzute la art.1841 - 1843 din Codul civil, dacă încheierea contractului de asigurare pentru riscul pieririi fortuite a recoltei era obligatorie potrivit legii sau contractului de arendare, indemnizația de asigurare se împarte între arendator și arendaș, proporțional cu suportarea de către aceștia a riscului pieririi fortuite a recoltei*."

În cazul necontractării asigurării potrivit legii sau contractului de arendare, partea obligată să contracteze asigurarea răspunde față de cealaltă parte pentru prejudiciul astfel cauzat".

³⁶³ A se vedea F.Deak, op.cit. (2001), p.283.

40. Încetarea contractului. În principiu, sunt aplicabile regulile dreptului comun în materie de locațiune. Astfel, contractul încetează prin rezilierea arendării, imposibilitatea folosirii bunurilor arendate, desființarea titlului arendatorului.

În schimb, denunțarea unilaterală a contractului nu este aplicabilă arendării, întrucât contractul de arendare, spre deosebire de locațiunea de drept comun, se încheie pe durată determinată.

De asemenea, contractul de arendare încetează prin expirarea termenului convenit, dacă nu intervine reînnoirea de drept, în condițiile art. 1848 alin.1 și alin.2 C.civ.

În cazul în care bunurile arendate au fost înstrăinate, se vor aplica dispozițiile de drept comun din materia locațiunii (art.1811 - 1815 C.civ.). Astfel, dacă părțile au convenit expres în contract, arendarea încetează în cazul înstrăinării bunurilor arendate.

Noul Cod civil a prevăzut și câteva cazuri speciale de încetare a contractului. Astfel, conform art.1850 C.civ., contractul de arendare încetează prin *decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului*.

CAPITOLUL V

CONTRACTUL DE MANDAT

Secțiunea 1

NOȚIUNE, CARACTERE JURIDICE ȘI FELURILE MANDATULUI

1. Noțiune. În conformitate cu dispozițiile art.2009 C.civ., mandatul este un contract prin care o parte, numită *mandatar*, se obligă să încheie unul sau mai multe acte juridice pe seama celeilalte părți, numită *mandant* ³⁶⁴.

2. Caractere juridice. Contractul de mandat prezintă următoarele caractere juridice:

a) în principiu, este un contract *consensual*, care ia naștere prin simplul acord de voință al părților.

Prin excepție, art.2013 alin.2 C.civ. prevede că: "*mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancțiunea aplicabilă actului însuși*". De exemplu, dacă mandatarul a fost împuternicit să cumpere un teren pentru mandant, atunci mandatul trebuie dat în formă autentică, așa cum și contractul de vânzare-cumpărare al terenului trebuie încheiat în formă autentică.

b) este un contract *cu titlu gratuit sau cu titlu oneros*. Potrivit art.2010 alin.1 C.civ., mandatul dintre două persoane fizice se prezumă a fi cu titlu gratuit. Dacă însă, mandatul este dat pentru acte de exercitare a unei activități profesionale, se prezumă a fi cu titlu oneros (de exemplu, mandatul dat unui avocat pentru exercitarea unei acțiuni în justiție).

În cazul mandatului *oneros*, dacă remunerația mandatarului nu este determinată prin contract, aceasta se va stabili potrivit legii, uzanțelor ori, în lipsă, după valoarea serviciilor prestate (art.2010 alin.2 C.civ.). Dreptul la

³⁶⁴ Contractele de mandat încheiate înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, pentru care părțile nu au prevăzut un termen, rămân supuse legii în vigoare la data încheierii lor.

acțiunea pentru stabilirea cuantumului remunerației *se prescrie odată cu dreptul la acțiunea pentru plata acesteia* (art.2010 alin.3 C.civ.).

c) este un contract *unilateral*, în cazul mandatului cu titlu gratuit, întrucât dă naștere la obligații numai în sarcina mandatarului. În schimb, mandatul cu titlu oneros este un contract *sinalagmatic* (bilateral), pentru că dă naștere la obligații în sarcina ambelor părți.

d) este un contract *intuitu personae* întrucât are la bază încrederea personală pe care mandantul o are în mandatar. Numai această încredere explică faptul că o persoană acceptă să fie angajată (reprezentată) prin altul. Mandantul trebuie să aibă încredere în mandatar nu numai la încheierea contractului, ci pe toată durata mandatului.

3. Puterea de reprezentare. În cazul contractului de mandat, puterea de reprezentare a mandatarului rezultă din voința mandantului.

Reprezentarea mandantului se face, de regulă, în temeiul unui înscris numit "*procură*" (art. 2012 alin.2 C.civ.).

Așa cum s-a arătat în literatura juridică, procura este *un act juridic unilateral* (exprimând voința mandantului, oferta de mandat), în care se precizează actele juridice ce urmează să fie încheiate de mandatar în numele mandantului ³⁶⁵.

Dacă din împrejurări nu rezultă altfel, art.2012 alin.1 C.civ. prevede că "*mandatarul îl reprezintă pe mandant la încheierea actelor pentru care a fost împuternicit*".

În cazul mandatului *tacit*, nu se impune cerința unei dovezi scrise, a unei procuri, deoarece ar contraveni noțiunii de mandat tacit. Avem mandat tacit atunci când o persoană face un act în numele și pe seama altei persoane, *care consimte în tăcere*. Chiar neexprimată, voința mandantului este dedusă din împrejurări de fapt neîndoielnice. Dovada acestor fapte se poate face (atât de părți, cât și de terțul care contractează cu mandatarul) prin orice mijloace de probă, indiferent de valoarea actului încheiat sau care urmează să fie încheiat de către mandatar ³⁶⁶.

4. Durata mandatului. Din dispozițiile art.2015 C.civ. rezultă că, dacă părțile nu au prevăzut un termen, contractul de mandat încetează în termen de 3 ani de la încheierea lui.

5. Felurile mandatului. Conform art.2011 C.civ., mandatul este de două feluri și anume: *mandatul cu reprezentare* și *mandatul fără reprezentare*. Vom analiza mai jos cele două feluri de mandat.

³⁶⁵ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.313; M.Mureșan, op.cit. (curs 1999), p.226.

Împuternicirea nu produce efecte decât dacă este dată cu respectarea formelor cerute de lege pentru încheierea valabilă a contractului pe care reprezentantul (mandatarul) urmează să îl încheie (art.1301).

³⁶⁶ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.317.

MANDATUL CU REPRESENTARE

6. Înțelesul noțiunii de "mandat cu reprezentare". *Mandatul cu reprezentare* este contractul prin care mandatarul se obligă să încheie acte juridice **în numele și pe seama mandantului**. Terții cu care mandatarul încheie actele juridice au cunoștință despre existența mandatului, respectiv știu că mandatarul are doar calitatea de reprezentant al mandantului.

7. Forma mandatului. *Mandatul cu reprezentare* poate fi dat în formă scrisă (autentică sau sub semnătură privată) sau verbală.

Însă, mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancțiunea aplicabilă actului însuși. Prevederea nu se aplică dacă forma este necesară doar pentru opozabilitatea actului față de terți (art.2013 alin.2 C.civ.).

Consimțământul părților poate fi dat în mod expres, ceea ce implică un înscris, dar și în mod tacit. Acceptarea tacită rezultă, de regulă, din executarea de către mandatar a însărcinării (art.2013 alin.1 C.civ.).

De asemenea, mandatul se consideră acceptat, în absența unui refuz neîntârziat, dacă se referă la acte juridice a căror încheiere intră în exercitarea profesiei mandatarului ori pentru care acesta și-a oferit serviciile, fie în mod public, fie direct mandantului (art. 2014 alin.1 C.civ.).

8. Capacitatea părților. Așa cum rezultă din dispozițiile art. 1298 C.civ., în cazul reprezentării convenționale, atât reprezentatul (mandantul), cât și reprezentantul (mandatarul) trebuie să aibă capacitatea de a încheia actul pentru care reprezentarea a fost dată.

Prin urmare, capacitatea părților se apreciază în raport cu *natura actului pe care mandantul vrea să-l încheie prin mandatar* (act de dispoziție, de administrare sau de conservare).

9. Întinderea mandatului. Întinderea împuternicirii mandatarului poate să fie diferită. Din acest punct de vedere, mandatul poate fi *general* sau *special*.

Mandatul este *general* atunci când mandatarul a fost împuternicit să-l reprezinte pe mandant în toate actele juridice. Însă, art.2016 alin.1 C.civ. precizează că "*mandatul general îl autorizează pe mandatar să efectueze numai acte de administrare și de conservare*".

Mandatul este *special* atunci când împuternicirea se dă pentru un singur act juridic sau pentru mai multe acte juridice anume determinate. Atunci când mandatarul urmează să încheie în numele și pe seama mandantului acte de dispoziție, are nevoie de un mandat special și expres. În acest sens, art.2016 alin.2 C.civ. prevede că "*pentru a încheia acte de înstrăinare sau grevare, tranzacții ori compromisuri, pentru a se putea obliga prin cambii sau bilete la ordin ori pentru a intenta acțiuni în justiție, precum și pentru a încheia orice alte acte de dispoziție, mandatarul trebuie să fie împuternicit expres*".

Noțiunile de *mandat general* și *mandat special* nu se confundă cu noțiunile de *mandat expres* și *mandat tacit*; primele vizează întinderea mandatului, iar cele din urmă forma mandatului.

De asemenea, potrivit art.2016 alin.3 C.civ. "*mandatul se întinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres*".

10. Efectele contractului de mandat cu reprezentare. Mandatul cu reprezentare dă naștere unor obligații în sarcina mandatarului și a mandantului.

A) Obligațiile mandatarului. În conformitate cu dispozițiile art.2017 - 2024 C.civ. mandatarul are următoarele obligații:

a) Obligația de a executa mandatul. Cea mai importantă obligație a mandatarului este aceea de a executa mandatul.

Executarea mandatului înseamnă încheierea de către mandatar a actului juridic pe care a fost împuternicit să-l încheie în numele și pe seama mandantului (de exemplu, încheierea unui contract, efectuarea unei plăți sau încasarea unei creanțe etc.³⁶⁷).

Conform art.2017 alin.1 C.civ. "*mandatarul nu poate să depășească limitele stabilite prin mandat*". Asta înseamnă că mandatarul este obligat să cunoască întinderea mandatului său și să nu depășească limitele împuternicirii primite.

Cu toate acestea, mandatarul se poate abate de la împuternicirea primită, dacă se poate prezuma că mandantul ar fi aprobat abaterea, dacă ar fi cunoscut împrejurările ce o justifică. Se cere condiția ca mandatarului să-i fi fost imposibil să îl înștiințeze în prealabil pe mandant (art.2017 alin.2 C.civ.).

Mandatarul *este obligat să-l înștiințeze pe mandant* despre împrejurările care au apărut ulterior încheierii mandatului și care pot determina revocarea sau modificarea acestuia (art.2018 alin.2 C.civ.). Așa fiind, dacă mandatarul încheie acte juridice care depășesc limitele împuternicirii sale, fără să îl înștiințeze în prealabil pe mandant, el trebuie să răspundă pentru toate prejudiciile cauzate, atât mandantului cât și terțelor persoane cu care a contractat. Potrivit art. 1309 C.civ.: "*Contractul încheiat de persoana care acționează în calitate de reprezentant, însă fără a avea împuternicire sau cu depășirea puterilor conferite, nu produce efecte între reprezentat și terț*". Deci, mandantul nu poate fi obligat față de terțul cu care mandatarul a contractat în lipsa ori cu depășirea puterii de reprezentare.

Cu toate acestea, dacă prin comportamentul său mandantul l-a determinat pe terțul contractant să creadă în mod rezonabil că mandatarul are puterea de a-l reprezenta și că acționează în limita puterilor conferite, art.1309 alin. 2 C.civ. dispune că mandantul "*nu se poate prevala față de terțul contractant de lipsa puterii de a reprezenta*".

³⁶⁷ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.227.

În cazurile prevăzute de art.1309 C.civ., mandantul poate să ratifice contractul încheiat în numele și pe seama lui, cu respectarea formelor cerute de lege pentru încheierea sa valabilă ³⁶⁸. Ratificarea produce efecte retroactive, dar fără a afecta drepturile dobândite de terți între timp.

Așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, obligația mandatarului de a executa mandatul *nu este o obligație de rezultat* ³⁶⁹, ci o obligație *de mijloace*. Prin urmare, mandatarul este dator să facă tot posibilul pentru îndeplinirea mandatului, dar nu neapărat să obțină rezultatul dorit de mandant (de exemplu, dacă a fost înputernicit să cumpere un bun, el trebuie să depună toate diligențele necesare pentru a-l cumpăra, dar dacă, în ciuda eforturilor depuse, bunul nu este de găsit, sau nu poate fi dobândit în condițiile dorite de mandant, mandatarul nu poate fi tras la răspundere pentru neexecutare) ³⁷⁰.

În îndeplinirea mandatului, diligența cerută de lege mandatarului este diferită, după cum mandatul este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit.

Astfel, conform art.2018 C.civ. "*dacă mandatul este oneros, mandatarul este ținut să execute mandatul cu diligența unui bun proprietar. Dacă însă mandatul este cu titlu gratuit, mandatarul este obligat să îl îndeplinească cu diligența pe care o manifestă în propriile afaceri*".

În caz de neexecutare a mandatului, mandatarul răspunde *nu numai în caz de culpă, dar și în caz de dol*.

În literatura juridică franceză s-a apreciat că mandatarul răspunde față de mandant pentru dauna cauzată din culpa sa, chiar dacă ea nu este nici dolosivă, nici grosolană, nici gravă. Răspunderea aceluia care face un serviciu gratuit este apreciată fără severitate, însă această indulgență în aprecierea culpei nu antrenează o nerăspundere. Atunci când mandatarul este un profesionist remunerat, răspunderea sa nu comportă nici o moderație, el poate fi prezumat în culpă, în afară de cazul când se face proba contrară ³⁷¹.

b) Obligația de a da socoteală. Conform art.2019 alin.1 C.civ., mandatarul este ținut să dea socoteală despre gestiunea sa și să remită

³⁶⁸ Terțul contractant poate, printr-o notificare, să acorde un termen rezonabil pentru ratificare, după împlinirea căruia contractul nu mai poate fi ratificat (art.1311 alin.2 C.civ.).

De asemenea, terțul contractant și mandatarul cu care a încheiat contractul în calitate de reprezentant al mandantului pot conveni să desființeze contractul cât timp acesta nu a fost ratificat (art.1314 C.civ.).

³⁶⁹ În literatura juridică franceză s-a arătat că, în realitate, uneori obligația este de rezultat numai că trebuie precizat sensul "rezultatului" la care se angajează mandatarul; dacă este vorba despre un act precis, precum renunțarea la o moștenire sau încheierea unei vânzări prin el însuși, implică o obligație de rezultat a cărei neîndeplinire stabilește culpa mandatarului (a se vedea P.Malaurie, L. Aynes, P- (a se vedea P.Malaurie, L. Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p. 297).

³⁷⁰ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.228.

³⁷¹ A se vedea P.Malaurie, L. Aynes, P-Y Gautier, op.cit., p.297-298.

mandantului tot ceea ce a primit în temeiul împuternicirii sale, chiar dacă ceea ce a primit nu ar fi fost datorat mandantului.

Obligația "*de a da socoteală despre gestiunea sa*" implică în primul rând obligația mandatarului de a aduce la cunoștința mandantului demersurile făcute și rezultatele obținute, iar, în al doilea rând, de a-i preda înscrisurile doveditoare ale actului juridic încheiat și bunurile sau valorile primite în temeiul mandatului³⁷².

În perioada în care bunurile primite cu ocazia executării mandatului de la mandant ori în numele lui se află în deținerea mandatarului, acesta este obligat să le conserve (art.2019 alin.2 C.civ.).

Sumele de bani încasate de mandatar pentru a fi remise mandantului, dar care au fost întrebuințate de mandatar în interes propriu, sunt producătoare de dobânzi din ziua întrebuințării, fără să fie nevoie de vreo punere în întârziere³⁷³.

În acest sens, art.2020 C.civ. prevede că "*mandatarul datorează dobânzi pentru sumele întrebuințate în folosul său începând din ziua întrebuințării, iar pentru cele cu care a rămas dator, din ziua în care a fost pus în întârziere*".

Obligația mandatarului de a preda mandantului tot ceea ce a primit în temeiul împuternicirii sale, *chiar dacă ceea ce a primit nu ar fi datorat mandantului*, se explică prin faptul că actul juridic încheiat de mandatar produce efecte juridice direct între terțul contractant și mandant. În cazul în care terțul contractant ar reclama restituirea a ceea ce a dat în plus, el va trebui să-l acționeze pe mandant, iar nu pe mandatar, care a fost doar reprezentantul mandantului.

În conformitate cu dispozițiile art.2021 C.civ., în lipsă de stipulație contrară, mandatarul nu răspunde față de mandant pentru executarea obligațiilor asumate de persoanele cu care a contractat, *cu excepția cazului în care insolvabilitatea lor i-a fost sau ar fi trebuit să-i fie cunoscută la data încheierii contractului cu acele persoane*.

c) Obligația mandatarului de a răspunde pentru actele persoanei pe care și-a substituit-o în executarea mandatului. În principiu, mandatarul este obligat să îndeplinească personal însărcinarea, deoarece mandatul se încheie *intuitu personae*, cu excepția cazului în care mandantul l-a autorizat în mod expres să își substituie o altă persoană în executarea mandatului (art.2023 alin.1 C.civ.).

Cu toate acestea, art.2023 alin.2 C.civ. prevede că, chiar în absența unei autorizări exprese, mandatarul își poate substitui un terț dacă:

- a) împrejurări neprevăzute îl împiedică să aducă la îndeplinire mandatul;
- b) îi este imposibil să îl înștiințeze în prealabil pe mandant asupra acestor împrejurări;

³⁷² A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.228-229.

³⁷³ A se vedea F.Deak, op.cit., p.324.

c) se poate prezuma că mandantul ar fi aprobat substituirea dacă ar fi cunoscut împrejurările ce o justifică.

În cazurile de mai sus, mandatarul este obligat să îl înștiințeze de îndată pe mandant (art.2023 alin.3 C.civ.).

Dacă substituirea s-a făcut fără autorizarea mandantului, mandatarul răspunde pentru actele persoanei pe care și-a substituit-o ca și cum le-ar fi îndeplinit el însuși (art.2023 alin.4 C.civ.).

În schimb, dacă substituirea a fost autorizată, mandatarul nu răspunde decât pentru diligența cu care a ales persoana care l-a substituit și i-a dat instrucțiunile privind executarea mandatului (art.2023 alin.5 C.civ.).

Ca și în vechiul cod civil, *mandantul are, în toate cazurile, acțiune directă împotriva persoanei pe care mandatarul și-a substituit-o* (art.2023 alin.6 C.civ.). Aceasta înseamnă că mandantul poate exercita acțiunea directă împotriva substituitului indiferent dacă a existat sau nu autorizarea pentru substituire.

În schimb, substituitul poate acționa împotriva mandantului numai pe calea acțiunii oblice, deoarece posibilitatea intentării unei acțiuni directe nu poate exista în lipsa unui text expres de lege.

d) Pluralitatea de mandatari. Este posibil ca mandantul să împuternicească două sau mai multe persoane care să-l reprezinte.

Mandatul conferit mai multor persoane pentru a lucra împreună nu are efect decât dacă a fost acceptat de către toate aceste persoane.

Ca o noutate, în lipsă de stipulație contrară, art.2022 alin.3 C.civ. dispune că *mandatarii răspund solidar față de mandant dacă s-au obligat să lucreze împreună*.

Dacă mandatul a fost acceptat de mai mulți mandatari, fiecare dintre ei poate să îndeplinească singur mandatul, afară de cazul când s-a stipulat că vor lucra împreună (art.2022 alin.2 C.civ.).

B) Obligațiile mandantului. Mandantul are următoarele obligații:

a) Obligația de a pune la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului. Întrucât mandatarul acționează nu pentru sine, ci în numele și pe seama mandantului, art.2025 C.civ. prevede expres că "*în lipsa unei convenții contrare, mandantul este obligat să pună la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului*". De exemplu, sume de bani sau orice alte bunuri de care mandatarul are nevoie pentru aducerea la îndeplinire a mandatului.

b) Obligația de despăgubire. Mandantul este obligat să-i restituie mandatarului toate cheltuielile făcute cu ocazia executării mandatului. În acest sens, art.2025 alin.2 C.civ. prevede că "*mandantul va restitui mandatarului cheltuielile rezonabile avansate de acesta din urmă pentru executarea mandatului, împreună cu dobânzile legale aferente, calculate de la data efectuării cheltuielilor*".

Mandantul nu poate refuza restituirea acestor cheltuieli pe motiv că ar fi exagerate, chiar dacă actul juridic în vederea căruia a fost acordat mandatul nu a putut fi încheiat, dacă mandatarului nu i se poate imputa nici o culpă.

Dobânzile legale aferente sumelor avansate de mandatar curg, de la data efectuării lor, fără punere în întârziere ³⁷⁴.

De asemenea, mandantul are obligația să repare prejudiciul suferit de către mandatar în executarea mandatului, dacă acest prejudiciu nu provine din culpa mandatarului (art.2026 C.civ.). Este vorba despre pagubele suferite de către mandatar cu ocazia executării mandatului, iar nu alte pagube suferite fără legătură cu îndeplinirea mandatului.

c) Plata remunerației. Conform art.2027 C.civ., dacă mandatul este cu titlu oneros, mandantul este obligat să plătească mandatarului remunerația, chiar și în cazul în care, fără culpa mandatarului, mandatul nu a putut fi executat.

11. Solidaritatea mandanților. Atunci când mandatul a fost dat aceluiași mandatar de mai multe persoane pentru o afacere comună, fiecare dintre ele răspunde solidar față de mandatar de toate efectele mandatului (art.2028 C.civ.). În acest caz, solidaritatea este legală.

12. Dreptul de retenție al mandatarului. Mandatarul *are un drept de retenție* asupra bunurilor primite cu ocazia executării mandatului de la mandant sau pe seama acestuia, pentru garantarea tuturor creanțelor sale împotriva mandantului născute din mandat (art.2029 C.civ.).

13. Raporturile dintre mandant și terți. Ca urmare a actelor juridice încheiate de mandatar, între mandant și terți se nasc raporturi juridice directe. Aceasta deoarece mandatarul nu acționează pentru sine, ci în numele și pe seama mandantului, ca reprezentant al acestuia. De aceea, toate efectele legale ale actului încheiat de mandatar cu terțul se răsfrâng asupra mandantului; mandantul personal devine parte în actul încheiat de mandatar cu terțul, respectiv mandantul devine creditorul sau debitorul terțului.

Așa cum s-a arătat în literatura juridică, mandantul nu va fi obligat prin contractul încheiat de mandatar în limitele împuternicirii primite, numai dacă poate invoca o cauză de nevalabilitate, inclusiv înțelegerea frauduloasă dintre mandatar și terț ³⁷⁵.

De asemenea, conform art.1299 C.civ., contractul este anulabil atunci când consimțământul reprezentantului (mandatarului) este viciat. Dacă însă viciul de consimțământ privește elemente stabilite de reprezentat (mandant), contractul este anulabil numai dacă voința acestuia din urmă a fost viciată ³⁷⁶.

Însă, actele juridice încheiate de mandatar fără a avea împuternicire sau cu depășirea puterilor conferite, *nu produc efecte între mandant și terț, afară de*

³⁷⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.327.

³⁷⁵ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.328.

³⁷⁶ Buna credință sau reaua-credință, cunoașterea sau necunoașterea unei anumite împrejurări se apreciază în persoana reprezentantului (art.1300 C.civ.). Reprezentatul de rea-credință nu poate invoca niciodată buna-credință a reprezentantului (art.1300 alin.2 C.civ.).

cazul când mandantul le-a ratificat în condițiile art.1311 C.civ.(respectând formele cerute de lege pentru încheierea lor valabilă).

În lipsa ratificării, actele excesive ale mandatarului obligă mandantul numai în condițiile gestiunii de afaceri. Dacă condițiile gestiunii de afaceri nu sunt îndeplinite, mandantul va putea fi acționat numai în limita îmbogățirii sale

³⁷⁷

În nici un caz, mandantul nu răspunde pentru actele sau faptele ilicite cauzatoare de prejudicii comise de mandatar cu ocazia executării mandatului.

14. Raporturile dintre mandatar și terț. Având în vedere că mandatarul contractează în numele și pe seama mandantului, între el și terții cu care contractează nu se creează raporturi juridice. Actul juridic încheiat de mandatar, în limitele împuternicirii primite, nu produce efecte față de el.

Dacă însă mandatarul încheie actul juridic în calitate de reprezentant, dar fără a avea împuternicire sau depășind limitele puterilor care i-au fost încredințate, răspunde pentru prejudiciile cauzate terțului contractant care s-a încrezut, cu bună-credință, în încheierea valabilă a actului (art.1310 C.civ.).

În cazul în care mandatarul a dat posibilitatea terților cu care contractează de a cunoaște întinderea mandatului, dar aceștia contractează cu mandatarul peste limitele mandatului, se presupune că au luat asupra lor riscurile contractului încheiat în astfel de condiții ³⁷⁸.

Mandatarul rămâne singur răspunzător față de terț numai dacă precizează că, în limita depășirii mandatului, se obligă pe sine însuși, în numele său, iar nu ca reprezentant al mandantului ³⁷⁹.

15. Încetarea mandatului. Contractul de mandat poate înceta datorită unor cauze generale de stingere a obligațiilor contractuale cum ar fi: *executarea, imposibilitatea fortuită de executare, împlinirea condiției rezolutorii sau a termenului extinctiv, rezoluțiunea judiciară etc.* Însă, pe lângă aceste cauze generale de încetare a contractelor, mandatul poate înceta și datorită unor cauze particulare, așa cum vom arăta mai jos.

a) Revocarea mandatului. În conformitate cu dispozițiile art.2031 alin.1 C.civ., mandantul poate *revoca* (denunța unilateral) oricând mandatul, indiferent de forma în care contractul de mandat a fost încheiat și chiar dacă a fost declarat irevocabil.

Prin urmare, facultatea de revocare unilaterală a mandatului există atât pentru mandatul *cu titlu gratuit*, cât și pentru mandatul *cu titlu oneros* ³⁸⁰.

De asemenea, revocarea unilaterală se admite chiar dacă în contract s-a stipulat o *clauză de irevocabilitate* întrucât, mandatul fiind încheiat *intuitu personae*, mandantul nu poate fi reprezentat de către o persoană în care și-a pierdut încrederea. Dar, conform art.2032 alin.2 C.civ., *revocarea se consideră*

³⁷⁷ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.329.

³⁷⁸ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.330-331; F.Moțiu, op.cit., p.245-246.

³⁷⁹ A se vedea M.Mureșan, op.cit. (Curs 1999), p.232.

³⁸⁰ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.331;

nejustificată dacă nu este determinată de culpa mandatarului sau de un caz fortuit ori de forță majoră.

Mai rezultă din dispozițiile art.2031 alin.1 C.civ. că revocarea poate să fie *expresă* sau *tacită*.

Revocarea expresă implică un înscris, dar nu este supusă vreunei forme speciale, fiind suficientă manifestarea de voință neîndoielnică a mandantului.

Revocarea tacită rezultă din acte sau fapte ale mandatarului care exprimă neîndoielnic intenția de revocare. De exemplu, conform art.2031 alin.2 C.civ., numirea unui nou mandatar pentru aceeași afacere revocă mandatul inițial, din ziua când s-a notificat numirea noului mandatar. Revocarea tacită produce efecte numai dacă a fost comunicată mandatarului ³⁸¹.

Atât revocarea expresă, cât și revocarea tacită, produc efecte numai pentru viitor, iar nu și pentru trecut.

În caz de *pluralitate de mandatar*, mandatul nu poate fi revocat decât cu acordul tuturor mandanților (art.2031 alin.3 C.civ.).

Potrivit art.2032 alin.1 C.civ., în cazul în care mandantul revocă mandatul, *rămâne ținut să-și execute obligațiile față de mandatar*. De asemenea, *este obligat să repare prejudiciile suferite de mandatar din cauza revocării nejustificate ori intempestive* (în opinia noastră, indiferent dacă mandatul este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit).

Între părți (mandant și mandatar) revocarea produce efecte din momentul când a fost notificată mandatarului.

Față de terți, revocarea nu este opozabilă decât după ce a fost adusă la cunoștința lor ³⁸². În acest scop, noul Cod civil aduce unele reglementări speciale și utile. Astfel, conform art.2033 alin.1 C.civ. "*dacă procura a fost dată în formă autentică notarială, în vederea informării terților, notarul public căruia i se solicită să autentifice revocarea unei asemenea procuri este obligat să transmită, de îndată, revocarea către Registrul național notarial, ținut în format electronic, potrivit legii*".

Mai mult, art.2033 alin.2 C.civ. prevede că "*notarul public care autentifică actul pentru încheierea căruia a fost dată procura are obligația să verifice la Registrul național notarial dacă acea procură a fost revocată*".

Dispozițiile legale de mai sus, se aplică și în cazul autentificărilor făcute de misiunile diplomatice și oficiile consulare ale României.

b) Renunțarea mandatarului. La rândul său, mandatarul poate renunța oricând la mandat, indiferent dacă mandatul este cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, cu condiția de a notifica mandantului renunțarea sa (art.2034 alin.1 C.civ.).

Dacă însă mandatul este cu titlu oneros, mandatarul este îndreptățit să pretindă o remunerație pentru actele pe care le-a încheiat pe seama mandantului

³⁸¹ A se vedea Curtea Supremă de Justiție, s.civ. dec.nr.1226/1992, publicată în Deciziile C.S.J. 1990.1992, p.64-66.

³⁸² A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.332; M.Mureșan, op.cit., (Curs 1999), p.234.

până la data renunțării (art.2034 alin.2 C.civ.). Tot ce a făcut mandatarul, în numele mandantului, înainte de a cunoaște sau de a fi putut cunoaște cauza de încetare a mandatului, este socotit ca valabil făcut în executarea acestuia (art.2036 C.civ.).

Pe de altă parte, conform art.2034 alin.3 C.civ. "*mandatarul este obligat să-l despăgubească pe mandant pentru prejudiciile suferite prin efectul renunțării, cu excepția cazului când continuarea executării mandatului i-ar fi cauzat mandatarului însuși o pagubă însemnată, care nu putea fi prevăzută la data acceptării mandatului*".

De asemenea, în toate cazurile de încetare a mandatului, mandatarul este obligat să își execute obligațiile prevăzute la art.2019 și 2020 C.civ.(obligația de a da socoteală și dobânzile la sumele datorate).

c) Moartea, incapacitatea sau falimentul uneia dintre părți. Mandatul încetează în caz de *deces, incapacitate sau faliment al uneia dintre părți*, dar moștenitorii sau reprezentanții acesteia au obligația de a informa de îndată cealaltă parte (art.2035 alin.1 C.civ.).

Totuși, mandatarul sau moștenitorii ori reprezentanții săi sunt obligați să continue executarea mandatului dacă întârzierea acesteia riscă să pună în pericol interesele mandantului ori ale moștenitorilor săi.

În caz de pluralitate de mandatar, obligați să lucreze împreună, în lipsă de stipulație contrară, mandatul încetează chiar și atunci când cauza încetării îl privește numai pe unul dintre ei(art.2038 C.civ.).

16. Efectele încetării mandatului. La încetarea mandatului, din orice cauză, mandatarul este obligat să restituie mandantului procura primită (art.1308 alin.1 C.civ.). Mandatarul nu poate reține acest înscris drept garanție a creanțelor sale asupra mandantului, dar poate solicita o copie după procură, certificată de mandant, cu mențiunea că puterea de reprezentare a încetat (art.1308 alin.2 C.civ.).

După încetarea mandatului, mandatarul nu mai poate încheia acte juridice în numele și pe seama mandantului.

Însă, actele juridice încheiate de el înainte de a i se comunica încetarea mandatului sunt valabile în privința terților de bună-credință.

Ca regulă generală, art.1307 alin.4 C.civ. prevede că încetarea puterii de a reprezenta nu produce efecte în privința terților care în momentul încheierii contractului, nu cunoșteau și nici nu trebuiau să cunoască această împrejurare.

Secțiunea a-III-a

MANDATUL FĂRĂ REPRESENTARE

17. Noțiune. Există situații când deși mandatarul acționează în interesul mandantului, totuși încheie actul juridic în nume propriu, ca și cum l-ar încheia

pentru sine, fără a-l reprezenta pe mandant. În aceste cazuri, contractul încheiat între mandant și mandatar se numește "*mandat fără reprezentare*" ³⁸³.

Noul Cod civil reglementează expres mandatul fără reprezentare la art. 2039 - 2042.

Astfel, conform art.2039 alin.1 C.civ. *mandatul fără reprezentare* este contractul prin care mandatarul încheie acte juridice **în nume propriu, dar pe seama mandantului** și își asumă față de terți obligațiile care rezultă din aceste acte, chiar dacă terții aveau cunoștință despre mandat.

De regulă, această operațiune juridică este folosită atunci când mandantul, din diverse motive, nu dorește ca persoana sa să fie cunoscută terților.

Regulile aplicabile mandatului cu reprezentare se aplică și mandatului fără reprezentare.

18. Efectele față de terți. În cazul mandatului fără reprezentare, terții cu care contractează mandatarul nu au niciun raport juridic cu mandantul.

Cu toate acestea, art.2040 alin.2 C.civ. prevede că mandantul poate exercita drepturile de creanță născute din executarea mandatului, dacă și-a executat propriile sale obligații față de mandatar. Anterior noului Cod civil, mandantul putea acționa împotriva terțului contractant numai pe calea acțiunii oblice.

Ca și în cazul mandatului cu reprezentare, mandatarul este obligat să predea mandantului tot ceea ce a primit în executarea mandatului.

În caz de refuz, mandantul poate revendica bunurile mobile dobândite pe seama sa de către mandatar, cu excepția bunurilor dobândite de terți prin efectul posesiei de bună-credință (art.2041 alin.1 C.civ.).

Dacă bunurile dobândite de mandatar sunt imobile, acesta este obligat să le transmită mandantului. În situația în care mandatarul refuză, mandantul este îndreptățit să solicite instanței de judecată pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act de transmitere a bunurilor dobândite (art.2041 alin.2 C.civ.). Aceste dispoziții legale se aplică și bunurilor mobile supuse unor formalități de publicitate.

În ce-i privește pe creditorii mandatarului, trebuie precizat că aceștia nu pot urmări bunurile dobândite de acesta în nume propriu, dar pe seama mandantului, dacă mandatul fără reprezentare are dată certă anterioară luării oricărei măsuri asigurătorii sau de executare.

Așa cum s-a arătat în literatura juridică anterioară noului Cod civil, în cazul contractelor care se încheie, potrivit legii, *intuitu personae*, regulile care guvernează mandatul fără reprezentare nu sunt aplicabile (de exemplu, cumpărare de arme, contractul de societate civilă, contractul de întreținere etc.)

³⁸⁴.

³⁸³ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.335; M.Mureșan op.cit. (Curs 1999), p.235.

³⁸⁴ A se vedea F.Deak, op.cit.(2001), p.338-339.