

Conf. univ. dr. Camelia SPASICI

Curs de drept civil

**Vol. II. Obligațiile. Contractele speciale.
Dreptul de moștenire**



**Editura
Hamangiu**

II. CONTRACTELE SPECIALE

Materia *contractelor speciale*, ca parte integrantă a dreptului civil, are ca obiect de reglementare instrumentele juridice prin intermediul cărora se realizează, de regulă, *circulația bunurilor* (de exemplu, vânzarea, schimbul, împrumutul), *folosința și conservarea bunurilor* (de exemplu, locațiunea, depozitul) ori *crearea de valori* (de exemplu, antrepriza).

Regimul juridic al contractelor civile reprezintă o parte importantă a *dreptului privat*, în general, și a *dreptului civil*, în special¹.

Capitolul I. Contractul de vânzare

Secțiunea 1. Contractul de vânzare, în general

§1. Vânzarea. Definire

În general, vânzarea asigură juridic, în mare măsură, realizarea intereselor persoanelor, îndeosebi în ceea ce privește transferul bunurilor.

Legislativ, *vânzarea* este contractul care transmite dreptul de proprietate asupra unui bun, de la o parte numită vânzător, celeilalte părți numită cumpărător, în schimbul unui preț ce constă într-o sumă de bani [art. 1650 alin. (1) C. civ.]².

În principiu, vânzarea transferă dreptul de proprietate asupra unui bun.

¹ FR. DEAK, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1999, p. 5.

² În doctrina franceză, „vânzarea este o convenție prin care unul se obligă să predea un bun altuia care plătește”; a se vedea A. BENEVENT, *Droit des contrats speciaux civil et commerciaux*, L.G.D.J., 2021, p. 31.

Ca excepție, contractul poate strămuta și un *alt drept*, precum: un alt drept real, un drept de creanță, un drept de proprietate intelectuală etc.¹

Condiție. Dreptul trebuie să fie *transmisibil* (să nu fie inalienabil – *s.n.*). De exemplu, nu pot forma obiectul contractului de vânzare: dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, dreptul de întreținere, dreptul la pensie etc.

Vânzarea este un *act de dispoziție* (însă, numai raportat la obiectul prestației părților, respectiv prețul și lucrul vândut – *s.n.*).

Vânzarea se aseamănă cu cesiunea, dar *nu se confundă* (cesiunea având un drept incorporal (de exemplu, cesiunea unei creanțe, a unui fond de comerț, a unui drept de autor etc.).

În literatura de specialitate, contractul este desemnat prin termenii de: „vânzare”, „cumpărare”, „vânzare-cumpărare” etc.²

În general, termenii sunt sinonimi și, în concluzie, alegerea acestora este dictată numai de context.

Sediul legislativ principal al vânzării este Codul civil 2009, Cartea a V-a, intitulată „Despre obligații”, Titlul IX „Diferite contracte speciale”, Capitolul I „Contractul de vânzare”, art. 1650-1762.

§2. Caracterele juridice ale contractului de vânzare

Contractul de vânzare se individualizează prin caracterele sale juridice.

a) Vânzarea are caracter consensual

Potrivit art. 1178 C. civ., contractul se încheie prin simplul acord de voințe al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă.

¹ Contractul de vânzare este contract de referință și pentru alte raporturi contractuale; a se vedea V. NEMEȘ, G. FIERBINȚEANU, *Dreptul contractelor civile și comerciale. Teorie. Jurisprudență. Modele*, Ed. Hamangiu, București, 2022, p. 1.

² De precizat că, în general, *termenii de mai sus sunt sinonimi* și, deci, alegerea acestora este dictată de context.

De precizat, însă, că vânzarea este, *numai în principiu*, consensuală.

În consecință, uneori, vânzarea devine un *contract solemn*¹. De exemplu, vânzarea imobilelor (indiferent că este vorba de o construcție sau de un teren) trebuie încheiată în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute (art. 1244 C. civ.).

Prin dispozițiile Legii nr. 36/1995 a notarilor publici, actul autentic se întocmește într-un singur exemplar original, iar părțile primesc câte un duplicat de pe actul original.

Vânzarea *nu este un contract real* (deoarece lucrul vândut poate fi predat și ulterior încheierii contractului) și nici *intuitu personae* (deoarece, de regulă, contractul nu se încheie în considerația unor anume persoane)².

În toate cazurile *ad probationem*, atunci când bunul are o valoare mai mare de 250 lei, vânzarea trebuie încheiată în formă scrisă [art. 309 alin. (2) C. proc. civ.]. Tot astfel, pentru vânzările care se încheie obligatoriu în scris, dovada nu poate fi făcută cu martori [art. 309 alin. (3) C. proc. civ.].

Începutul de dovadă scrisă poate face dovada între părți numai dacă este completat prin alte mijloace de probă, inclusiv prin proba cu martori ori prin prezumții [art. 310 alin. (3) C. proc. civ.].

b) *Vânzarea este un contract sinalagmatic*

Contractul este sinalagmatic deoarece „obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente” (art. 1171 C. civ.).

În consecință, vânzătorul are obligația principală de a preda lucrul, iar cumpărătorul trebuie să plătească prețul.

Caracterul sinalagmatic presupune, deci, interdependența obligațiilor.

¹ „Un contract nu întotdeauna consensual”, a se vedea M. TĂBĂRAȘ, *Contractul de vânzare și contractul de schimb*, Ed. Hamangiu, București, 2025, p. 64.

² V. STOICA, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2008, p. 13.

Ca regulă, interdependența obligațiilor derivă din *interdependența voințelor* vânzătorului și cumpărătorului.

Reciprocitatea și interdependența obligațiilor creează premisele unei prezumții de echilibru economic între prestațiile părților contractului de vânzare¹.

c) *Vânzarea este un contract cu titlu oneros*

Contractul este oneros deoarece „fiecare parte urmărește să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate” [art. 1172 alin. (1) C. civ.].

Încă din faza formării contractului, atât vânzătorul, cât și cumpărătorul urmăresc obținerea unui *echivalent material*, în schimbul angajamentului propriu.

Caracterul oneros este în strânsă legătură cu caracterul sinalagmatic al vânzării.

d) *Vânzarea este un contract comutativ*

Contractul este comutativ deoarece „la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă” [art. 1173 alin. (1) C. civ.].

Caracterul comutativ al vânzării deosebește contractul de vânzare de orice contract aleatoriu².

Caracterul comutativ al vânzării este relativ.

Ca excepție, vânzarea de drepturi litigioase – varietate a vânzării de drept comun are caracter aleatoriu.

e) *Vânzarea este translativă de proprietate*

Contractul de vânzare transferă dreptul de proprietate asupra bunului, de la vânzător la cumpărător.

Potrivit art. 1674 C. civ., „proprietatea se strămută *de drept* cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă”.

¹ V. NEMEȘ, G. FIERBINȚEANU, *op. cit.*, p. 3-4.

² Prin natura sa, *contractul aleatoriu* oferă cel puțin uneia dintre părți șansa unui câștig și o expune totodată la riscul unei pierderi, ce depind de un eveniment viitor și incert (de exemplu, asigurarea, renta viageră etc.).

Transferul proprietății poate fi imediat (*uno actu*) sau poate fi amânat (de părți sau de lege)¹.

Transferul imediat al proprietății operează dacă sunt îndeplinite anumite condiții, precum: vânzătorul este proprietarul lucrului, bunul există și este determinat individual, transferul dreptului nu a fost amânat².

§3. Delimitarea vânzării de darea în plată și cesiunea de creanță

a) Darea în plată

Potrivit art. 1492 alin. (1) C. civ., *debitorul nu se poate libera executând o altă prestație decât cea datorată*, chiar dacă valoarea prestației oferite ar fi egală sau mai mare, *decât dacă creditorul consimte la aceasta*.

În acest caz, obligația se stinge atunci când noua prestație este efectuată.

Darea în plată este, deci, un *mijloc de stingere a obligațiilor*.

Dacă prestația oferită în schimb constă în transferul proprietății sau al unui alt drept, debitorul este ținut de garanția contra evicțiunii și de garanția contra viciilor lucrului, potrivit regulilor aplicabile în materia vânzării, cu excepția cazului în care creditorul preferă să ceară prestația inițială și repararea prejudiciului.

b) Cesiunea de creanță în locul executării

Dacă, în locul prestației inițiale, este cedată o creanță, *obligația se stinge* în momentul satisfacerii creanței cedate [art. 1493 alin. (1) C. civ.].

Potrivit înțelegerii părților, obligația în locul căreia debitorul își cedează propria creanță se stinge încă de la data cesiunii, cu excepția cazului în care creditorul preferă să ceară prestația inițială.

¹ D. CHIRICĂ, *Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I. Vânzarea și schimbul*, Ed. Hamangiu, București, 2023, p. 18.

² T. PRESCURE, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 57-58.

În lipsa unei stipulații contrare ori dacă locul plății nu se poate stabili potrivit naturii prestației sau în temeiul contractului, al practicilor statornicite între părți ori al uzanțelor:

- obligațiile bănești trebuie executate la domiciliul sau, după caz, sediul creditorului de la data plății;

- obligația de a preda un lucru individual determinat trebuie executată în locul în care bunul se afla la data încheierii contractului;

- celelalte obligații se execută la domiciliul sau, după caz, sediul debitorului la data încheierii contractului.

Partea care, după încheierea contractului, își schimbă domiciliul sau, după caz, sediul determinat, ca loc al plății, suportă cheltuielile suplimentare pe care această schimbare le cauzează.

În lipsa unui termen stipulat de părți sau determinat în temeiul contractului, al practicilor statornicite între acestea ori al uzanțelor, *obligația trebuie executată de îndată* [art. 1495 alin. (1) C. civ.].

În cazul de mai sus, instanța poate stabili un termen atunci când natura prestației sau locul unde urmează să se facă plata o impune.

Debitorul este liber să execute obligația chiar înaintea scadenței dacă părțile nu au convenit contrariul ori dacă aceasta nu rezultă din natura contractului sau din împrejurările în care a fost încheiat (plata anticipată – *s.n.*).

Cu toate cele de mai sus, creditorul poate refuza executarea anticipată dacă are un interes legitim ca plata să fie făcută la scadență.

În toate cazurile, *cheltuielile suplimentare* cauzate creditorului de faptul executării anticipate a obligației sunt în sarcina debitorului [art. 1496 alin. (3) C. civ.]¹.

Cheltuielile plății sunt în sarcina debitorului (în lipsă de stipulație contrară – *s.n.*).

Dacă prin lege nu se prevede altfel, dovada plății se face cu *orice mijloc de probă*.

¹ Atunci când plata se face prin *virament bancar*, data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății (art. 1497 C. civ.).

Secțiunea a 2-a. Formarea contractului de vânzare

§1. Condițiile de validitate. Particularități

Potrivit legii, condițiile esențiale pentru validitatea contractului sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul părților, obiectul determinat și licit, o cauză licită și morală [și atunci când „legea prevede” și o anumită formă (art. 1179 C. civ.)].

1.1. Capacitatea părților în contractul de vânzare. Interdicții

În general, poate „contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege” (art. 1180 C. civ.).

Tot astfel, „Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege” (art. 1652 C. civ.).

În consecință, regula este capacitatea, iar excepția incapacitatea¹.

Potrivit legii, sunt *incapabili de a vinde*, în general, minorii care nu au împlinit vârsta de 14 ani și cei care beneficiază de măsura tutelei speciale [art. 43 alin. (1) C. civ.].

În condițiile art. 43 alin. (3) C. civ., „persoana lipsită de capacitate de exercițiu poate încheia singură actele anume prevăzute de lege, *actele de conservare, precum și actele de dispoziție de mică valoare*”.

Deoarece vânzarea este act de dispoziție, părțile trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină.

Minorii între 14 și 18 ani (cu capacitate de exercițiu restrânsă) vor putea încheia vânzări personal, dar numai cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar, în toate cazurile prevăzute de lege, și cu autorizarea instanței de tutelă [art. 41 alin. (2) C. civ.].

Nerespectării cerințelor privind capacitatea de exercițiu a persoanei fizice se sancționează cu *nulitatea contractului* (relativă – *s.n.*).

¹ C. SPASICI, *Contracte speciale*, Ed. Hamangiu, București, 2025, p. 58.

Persoanele juridice pot avea „orice drepturi și obligații civile, afară de acelea care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice” [art. 206 alin. (1) C. civ.]¹.

Sanctiunea nerespectării cerințelor privind capacitatea persoanei juridice la contractare este nulitatea absolută [art. 206 alin. (3) C. civ.].

Interdicțiile de a vinde și de a cumpăra sunt de două feluri: incapacități instituite în considerația unor persoane (*intuitu personae*) și inalienabilități stabilite în considerarea bunului (*intuitu rei*).

Incapacitățile la vânzare sunt *expres și limitativ* prevăzute de lege.

Enumerăm principalele incapacități de a cumpăra și a vinde.

a) *Incapacități de a cumpăra*

Potrivit legii, judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență nu pot cumpăra, direct sau prin persoane interpușe, *drepturi litigioase* care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea [art. 1653 alin. (1) C. civ.]².

Sanctiunea nerespectării prohibiției de mai sus este nulitatea absolută.

Fac excepție următoarele cazuri:

- drepturi succesoriale ori cote-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari;
- drepturi litigioase, destinate „îndestulării unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios”;
- drepturi litigioase destinate apărării altor drepturi ale persoanei ce stăpânește bunul [art. 1653 alin. (2) C. civ.].

¹ Persoanele juridice își exercită drepturile și își îndeplinesc obligațiile prin *organele de administrare*, de la data constituirii lor [art. 209 alin. (1) C. civ.].

² Este *drept litigios* orice drept a cărui existență sau întindere fac obiectul unui proces „început și nefinalizat printr-o hotărâre irevocabilă”; a se vedea *Enciclopedia Juridică Română*, vol. I, p. 905.

Sunt de asemenea incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar prin licitație publică (art. 1654 C. civ.):

- mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă, cu excepția cazului când a fost împuternicit expres în acest sens¹;
- părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;
- 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.

Interdicțiile (prohibițiile – *s.n.*) enumerate se sancționează cu *nulitatea* [relativă sau absolută, art. 1654 alin. (2) C. civ.].

b) *Incapacități de a vinde*

Potrivit legii, mandatarii, părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane nu pot nici „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 cărui administrare o supraveghează” [art. 1655 alin. (1) C. civ.].

Interdicția de mai sus se aplică și contractelor prestatoare de servicii în care, în schimbul unei prestații promise (de persoanele incapabile), cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani [art. 1655 alin. (2) C. civ.].

De asemenea, incapabilii de a vinde sau de a cumpăra „nu pot să ceară anularea vânzării nici în nume propriu, nici în numele persoanei ocrotite” (art. 1656 C. civ.).

¹ Contractul încheiat de reprezentant *cu sine însuși*, în nume propriu, este anulabil numai la cererea reprezentatului, cu excepția cazului în care reprezentantul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cu-prinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese [art. 1304 alin. (1) C. civ.].

În consecință, acțiunea în anulare este inadmisibilă celor *cărora le este interzis să cumpere ori să vândă*.

De precizat că, potrivit art. 317 alin. (1) C. civ., „fiecare soț poate să încheie orice acte juridice cu celălalt soț”.

Rezultă că, în principiu, *vânzarea între soți este valabilă*.

1.2. Consimțământul părților

În general, prin consimțământ se înțelege *acordul voințelor*, ce stau la baza încheierii contractului.

Existența acordului de voințe este indispensabilă și esențială pentru perfectarea contractului.

Potrivit art. 1182 alin. (1) C. civ., „Contractul se încheie prin negocierea lui de către părți sau prin acceptarea fără rezerve a unei oferte de a contracta”¹.

„Probleme speciale” privind consimțământul² se manifestă în materia antecontractului de vânzare-cumpărare și a dreptului de preempțiune.

a) *Antecontractul* de vânzare-cumpărare reprezintă o *promisiune* de a vinde sau/și de a cumpăra (act juridic separat care precede o vânzare).

Esențial, în antecontract este scopul principal urmărit de părți, acela de a intra, în viitor, într-un *raport juridic contractual*.

Potrivit legii, „Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea” (art. 1279 C. civ.).

După încheierea promisiunii, dacă promitentul încheie contractul de vânzare, instanța poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite [cu excep-

¹ L. POP, *op. cit.*, p. 184.

² FR. DEAK, *op. cit.*, p. 23.

ția promisiunii de a încheia un contract real – art. 1279 alin. (1) și (3) C. civ.]¹.

Antecontractul de vânzare-cumpărare are următoarele *variante*: pactul de opțiune, promisiunea bilaterală de vânzare și de cumpărare, pactul de preferință și promisiunea faptei altuia.

a) *Pactul de opțiune* este promisiune unilaterală de vânzare sau cumpărare.

Promisiune de vânzare este unilaterală atunci când o singură parte contractantă (promitentul) se obligă să vândă sau să cumpere un bun, cealaltă parte (beneficiarul) rezervându-și opțiunea de a perfecta vânzarea ulterior².

Sub aspectul naturii juridice, pactul de opțiune este o *varietate a promisiunii unilaterale de vânzare*, datorită celor trei elemente specifice: o ofertă, un termen de opțiune, precum și posibilitatea finalizării unei vânzări³.

De menționat că, pactul de opțiune este o *promisiune calificată*, care, prin ridicarea opțiunii de către beneficiar, poate deveni o vânzare perfectă.

Condiții. Pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să-l încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii [art. 1278 alin. (3) C. civ.].

Atunci când contractul preconizat este o vânzare, pactul trebuie să cuprindă, minim, bunul și prețul.

Până la expirarea termenului de opțiune, bunul ce face obiectul contractului este *indisponibilizat* [art. 1668 alin. (1) C. civ.].

¹ Promisiunea ce are ca obiect *un imobil* se poate nota în *cartea funciară*, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii.

² Termenul de opțiune are natura juridică a unui *termen de decădere* din dreptul potestativ de opțiune; a se vedea R. DINĂ, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 61-62.

³ D.G. IONĂȘ, *The unilateral promise to enter a contract*, R.A.I.S. Conference on Social Sciences and Humanities, Washington D.C., 2023, p. 110 și urm.