

Introducere

Lucrarea de față își propune să prezinte principalele instituții ale contractelor speciale și succesiunilor ca „parte specială” a dreptului civil.

În doctrină, contractele speciale sunt prezentate, unanim, drept tipuri (particularizări) ale contractului civil abstract (izvor de obligații), caracterizate prin *reguli specifice* (vând deci, o existență distinctă, independentă).

În plan juridic, contractele speciale reprezintă „o punte de legătură” între teoria generală a obligațiilor și orice alt contract civil individual¹, cu mențiunea că în raportul dintre normele teoriei generale a obligațiilor și cele speciale instituite pentru contractele civile (prevăzute în Codul civil sau în alte acte normative), au prioritate cele din urmă. Astfel, regulile dreptului civil obligațional (dreptul comun în materie)² sunt aplicabile numai atunci când normele speciale nu există ori nu sunt cuprinzătoare.

Studiul contractelor speciale este marcat de opozițiile dintre regulile generale și cele speciale, dintre contractele numite și cele nenumite³, precum și de dificultățile calificării lor.

Principalele contractele speciale sunt: vânzarea-cumpărarea, cunoscută în doctrina juridică drept *instrument al schimburilor economice*, mandatul, apreciat ca *motorul activității juridice*, locațiunea (cunoscută și ca *vânzarea folosinței*) și antrepriza, *instrumentul prestărilor de servicii și al creării de valori*⁴.

¹ Contractul special nu este un contract individual; fiecare contract civil este rodul a trei rânduri succesive de reguli, pornind de la cele generale la cele particulare: teoria generală a contractelor, regulile contractelor speciale (în funcție de tipul contractului, de exemplu, vânzare, mandat, locațiune etc.) și voința individuală a părților contractante. Se poate spune astfel că, de exemplu, niciodată două vânzări nu pot fi complet identice.

² A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, București, 1999, p. 8.

³ Contractul nenumit este cel care nu face obiectul niciunei reglementări speciale. „Noțiunea contractului nenumit este mai puțin clară (decât a contractului numit – s.n.), deoarece, cel puțin astăzi, ea este susceptibilă de mai mult sau de mai puțin”; a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.Y. Gautier, *Cours de droit civil. Les contrats spéciaux. Civils et commerciaux*, Editura Cujas, Paris, 2001, p. 23.

⁴ Enumerarea de mai sus a contractelor „principale” s-a făcut pe criteriul importanței economice și al numărului actelor normative ce cuprind reglementări speciale în materie, iar ordinea prezentării este preluată, în principiu, din Codul

Prezenta lucrare își propune să supună studiului numai o parte din multitudinea (formelor) contractelor speciale, și anume pe cele mai uzuale (aceasta, pentru că, în condițiile exercitării libertății contractuale, lista acestora poate fi, în principiu, nelimitată⁵), deoarece, potrivit *principiului libertății contractuale*, persoanele fizice sau juridice sunt libere să încheie orice fel de contracte și să creeze orice fel de obligații, cu condiția de a nu aduce atingere ordinii publice și bunelor moravuri (art. 5 C. civ.).

În concepția Codului civil, regimul juridic al circulației bunurilor mobile și imobile este guvernat, de asemenea, fără nicio deosebire, de alte două principii: al *liberei circulații* și al *consensualismului*⁶. Astfel, conform art. 475 alin. (1) C. civ.: „oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, cu modificările stabilite de legi”, iar art. 971 C. civ. prevede că: „în contractele ce au ca obiect translația proprietății, sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților” (chiar dacă nu s-a făcut tradițiunea lucrului).

Deși instituția contractelor speciale va fi analizată în raport cu legislația actuală, lucrarea de față face uneori referire, succint, și la „foste” acte normative ce au guvernat circulația bunurilor, azi abrogate, dar încă importante sub aspectul constatării valabilității lor (*tempus regit actum*), dar și ca studiu comparativ.

Marile evenimente economice și juridice care au caracterizat evoluția statelor europene la sfârșit de secol, precum: liberalizarea prețurilor, dezvoltarea dreptului concurenței, intensificarea comerțului internațional, integrarea europeană etc., au început să producă efecte perceptibile și în materia contractelor, odată cu adaptarea legislației naționale la principiile dreptului comunitar.

Precizăm că, din momentul adoptării valorilor europene, materia contractelor speciale a fost supusă (și ea) influenței unor noi izvoare de

civil de la 1864. În literatura franceză, contractele speciale sunt grupate, de regulă, în contracte translativ de proprietate, contracte ce transferă folosința unui lucru, contracte prin care se realizează un lucru sau un serviciu; a se vedea J. Huet, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, L.G.D.J., Paris, 2001, p. 26-30.

⁵ Deși, teoretic, pot fi concepute multiple contracte, practica se rezumă la un număr redus de tipuri principale care corespund nevoilor esențiale ale omului și nivelului de performanță al societății.

⁶ A se vedea D. Alexandresco, *Explicațiune teoretică și practică a dreptului civil român în comparație cu legile vechi și cu legislații străine*, vol. V, Iași, 1898, p. 168-172.

drept. Astfel, alături de „dreptul clasic” (dreptul civil, dreptul penal etc.), în ultima perioadă a apărut și un „drept economic” (reprezentat, în special, prin dreptul consumului și dreptul concurenței).

Prin adoptarea Codului consumului (Legea nr. 296/2004) precum și a celorlalte acte normative privind protecția consumatorului, noul drept al consumului (caracterizat prin natura sa juridică distinctă) exercită o influență crescândă asupra dreptului comun al contractelor⁷. Astfel, noi instituții și mecanisme contractuale adoptate prin transpunerea *acquis*-ului comunitar urmează a fi „naturalizate” (de exemplu, „dreptul consumatorului de a reflecta și a se dezice”, „obligația precontractuală de informare”, „obligațiile de conformitate și securitate”, „clauzele abuzive” etc.).

În partea a doua, dedicată dreptului succesoral, accentul a fost pus pe „configurația actuală a instituțiilor devoluțiunii succesoriale” și numai în subsidiar pe comentariul normelor juridice în materie.

Este de notorietate că, „Materia moștenirii și a devoluțiunii ei a fost dintotdeauna și continuă să fie atrăgătoare pentru jurist, prin bogăția și complexitatea problemelor pe care le ridică”⁸. În condițiile economiei de piață și ale integrării europene, studiul juridic în materie, se bucură de un interes crescând (fapt dovedit și de numărul mare al lucrărilor publicate în ultima perioadă și care, cu siguranță, va determina reforma legislativă succesorală⁹).

Precizăm că lucrarea a fost concepută să facă parte din categoria *cursurilor universitare* și, în consecință, ea constituie numai o bază pentru un studiu aprofundat al doctrinei și al practicii judiciare în materie. Adresându-se, în special studenților facultăților de științe juridice, dar și celor cu profil economic sau administrativ, lucrarea pune accentul pe sistematizarea materiei corespunzător stadiului de pregătire al cursanților și în concordanță cu programa analitică.

⁷ Într-un context mai larg, contractele speciale sunt influențate de dreptul economic, dreptul european și drepturile omului; a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, Defrenios, Paris, 2003, p. 19-20.

⁸ A se vedea M. Eliescu, *Moștenirea și Devoluțiunea ei în dreptul Republicii Socialiste România*, Editura Academiei, București, 1966, p. 14.

⁹ Spre deosebire de legiuitorul francez, care a dovedit o continuă preocupare pentru actualizarea normelor dreptului de moștenire (și nu numai – s.n.); a se vedea B. Beignier, *La réforme du droit des successions*, Litec, Paris, 2002.

Partea I
C O N T R A C T E

Capitolul I. Contractul de vânzare-cumpărare

Secțiunea I. Noțiune, reglementare și caractere juridice

§ 1. Noțiune

Vânzarea-cumpărarea este un contract prin care vânzătorul transmite dreptul de proprietate (sau un alt drept)¹ asupra unui bun al său cumpărătorului, care se obligă în schimb să plătească un preț (în bani)².

În consecință, cele trei elemente constitutive ale contractului de vânzare-cumpărare sunt: *lucrul, prețul și dreptul de proprietate*.

Precizăm că numai prin *natura sa*, contractul de vânzare-cumpărare transferă dreptul de proprietate, deoarece este însă posibil ca strămutarea să poată avea ca obiect și un alt drept (decât dreptul de proprietate), precum: *un alt drept real* (de exemplu, dreptul de uzufruct), *un drept de creanță*, un drept din domeniul *proprietății intelectuale* sau chiar *drepturile succesoriale*.

Astfel, putem aprecia că transmiterea proprietății ține *numai de natura* contractului de vânzare-cumpărare, *nu și de esența lui*.

Uneori, în loc de „vânzare” se folosește termenul de *cesiune*. Cei doi termeni (deși asemănători) nu sunt însă sinonimi, cesiunea transmitând întotdeauna un *drept incorporal* (de exemplu, cesiunea unei creanțe, a unui fond de comerț, a unui drept de autor etc.)³.

¹ Art. 1294 C. civ. a definit vânzarea ca o convenție prin care una dintre părți se obligă să transmită celeilalte numai „*proprietatea*” unui lucru; a se vedea D. Alexandresco, *Explicațiune teoretică și practică a dreptului civil român*, tom VIII, București, 1925, p. 8.

² „Vânzarea creează în favoarea cumpărătorului dreptul de a obține obiectul cumpărat, iar în favoarea vânzătorului, dreptul de a obține prețul convenit”; a se vedea I. Miclescu, *Curs de drept civil*, Editura All Beck, București, 2000, p. 112.

³ Codul civil român reglementează cesiunea de creanță în materia contractului de vânzare-cumpărare în art. 1391-1398 și art. 1402-1404. De precizat că este reglementată expres numai cesiunea de creanță sinalagmatică și cu titlu oneros, ca vânzare-cumpărare (totuși ea se poate realiza și prin alte acte cu titlu oneros, cum sunt: schimbul, renta viageră, darea în plată etc., ori prin acte cu titlu gratuit, de exemplu donația); a se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Restitutio, Editura All, București, 1997, p. 579 și urm.; L. Pop, *Cesiunea de creanță în dreptul civil român*, în *Dreptul* nr. 8/2005, p. 9 și urm.

Pentru a forma obiectul strămutării de către vânzător, dreptul trebuie să fie transmisibil, adică să nu fie indisolubil legat de o anumită persoană; deci, *nu se pot transmite* prin vânzare: drepturile personale nepatrimoniale, cele patrimoniale cu caracter strict personal și nici cele constituite prin voința părților sau a legii, cu caracter *intuitu personae*⁴. De exemplu, nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare: dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, dreptul de întreținere, dreptul de pensie etc.

Încheiem partea introductivă cu mențiunea că vânzarea reprezintă „*modelul contractului translativ de proprietate și instrumentul principal al circulației bunurilor*” (s.n.)⁵.

§ 2. Reglementări interne și comunitare

Sediul de bază, în materie de vânzare-cumpărare, se găsește în Codul civil, Cartea a III-a, intitulată „Despre diferitele moduri prin care se dobândește proprietatea”, Titlul V „Despre vinderi”, art. 1294-1404.

Codul civil, precum și alte acte normative cuprind reglementări privind diferite feluri de vânzări, cunoscute ca varietăți de vânzare-cumpărare, cărora le sunt aplicabile reguli speciale (de exemplu, vânzarea unei moșteniri ori vânzarea locuințelor proprietate de stat în condițiile: Legii nr. 85/1992, Legii nr. 112/1995, Legii nr. 10/2001 etc.).

În contextul implementării *acquis*-ului comunitar, au fost adoptate o serie de acte normative care reglementează vânzarea „produselor” în vederea asigurării protecției consumatorilor⁶. Recentele reglementări constituie, în esență, transpuneri ale directivelor comunitare⁷ în domeniul dreptului privat (exemplificăm O.G. nr. 130/2000 privind protecția consumatorilor la încheierea și exercitarea contractelor la distanță, Legea nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și

⁴ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, București, 1999, p. 10.

⁵ A se vedea J. Huet, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, L.G.D.J., Paris, 2001, p. 179.

⁶ Precizăm că vânzarea-cumpărarea produselor de către vânzătorul cu amănuntul către consumatori are *natură civilă* (și nu comercială); a se vedea St. Cărpănu, *Drept comercial român*, Editura All Beck, ed. a IV-a, București, 2002, p. 29-30.

⁷ De exemplu, Directiva nr. 44/1999/CE asupra vânzării bunurilor de consum, Directiva nr. 93/13/CEE privitoare la clauzele abuzive, Directiva nr. 97/7/CE privind încheierea contractelor la distanță etc. Pentru amănunte, a se vedea C. Toader, *Acquis-ul comunitar în domeniul dreptului privat. O sinteză*, Editura All Beck, București, 2002.

consumatori, Legea nr. 245/2004 privind securitatea generală a produselor, Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, Legea nr. 240/2004 privind răspunderea producătorilor pentru pagubele generate de produsele cu defecte etc.).

§ 3. Caractere juridice

1). Vânzarea are caracter *consensual*. Potrivit art. 1295 C. civ.: „Vinderea este perfectă între părți (...) *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” (s.n.).

Rezultă că, *ad validitatem*, vânzarea se încheie prin simplu acord de voință al părților (*solo consensu*) și fără remiterea lucrului vândut ori a prețului⁸.

Vânzarea este însă *numai în principiu consensuală*⁹.

Prin excepție de la acest principiu, în cazurile special prevăzute de lege, *vânzarea devine un contract solemn*. Astfel, în temeiul art. 2 titlul X din Legea nr. 247/2005, terenurile pot fi *înstrăinate*, prin acte juridice *inter vivos*, numai în formă solemnă (autentică).

Sanctiunea pentru nerespectarea condiției de formă cerută *ad validitatem* este *nulitatea absolută* a actului încheiat cu încălcarea normei imperative a legii.

De remarcat că forma autentică este cerută imperativ, *exclusiv* pentru *înstrăinările sau constituirile de drepturi reale ce au ca obiect terenuri*. În concluzie, atunci când obiectul material al vânzării este o construcție (fără teren), forma autentică nu este obligatorie (*construcția putând fi valabil înstrăinată prin înscris sub semnătură privată*)¹⁰.

Dacă vânzarea, având ca obiect un imobil (teren și construcție), nu a fost încheiată în formă autentică, respectivul cumpărător va dobândi *numai un drept de superficie* (un drept de proprietate asupra construcției și un

⁸ A se vedea R. Motica, Fl. Moțiu, *Contractul de vânzare-cumpărare. Teorie și practică judiciară*, Editura Lumina Lex, București, 1999, p. 8; I. Dogaru, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, București, 2004, p. 13.

⁹ Actul juridic consensual reprezintă regula în materie (vorbindu-se, astfel, despre *principiul consensualismului*); a se vedea G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, ed. a III-a, Editura Hamangiu, București, 2008, p. 195.

¹⁰ *Practic* însă, posibilitatea înstrăinării unei construcții prin act sub semnătură privată a devenit posibilă numai după modificarea art. 22 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 prin Legea nr. 247/2005, care permite înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară pe baza actului valabil încheiat (înlăturând astfel cerința formei autentice a înstrăinării *oricărui* imobile).

drept de folosință asupra terenului), „în privința proprietății terenului actul valorând numai ca un antecontract de vânzare-cumpărare”¹¹. În același context, doctrina a apreciat că deși, potrivit art. 1295 C. civ., „vinderea este perfectă” *solo consensu*, „nimic nu împiedică părțile să convină ca o anumită formă scrisă (de exemplu, forma autentică) să fie cerută *ad validitatem*”¹².

De menționat însă că, *ad probationem*, în toate cazurile când bunul are o valoare mai mare de 2,5 bani¹³ este cerută forma scrisă (art. 1191 C. civ.). Nerespectarea formei scrise, în acest caz, atrage imposibilitatea părților contractante de a proba existența contractului și a clauzelor sale (proba cu martori nefiind admisă decât atunci când există un început de dovadă scrisă).

Ca excepție, regula prevăzută de art. 1191 C. civ. nu este aplicabilă terțelor persoane, care vor putea dovedi contractul cu orice mijloace de probă (întrucât pentru terți contractul este un simplu fapt juridic).

Precizăm că prin art. 5 și art. 6 din Legea nr. 455/2001, înscrisul în formă electronică, căruia i s-a încorporat o semnătură electronică (executată în condițiile legii), este asimilat înscrisului sub semnătură privată, iar înscrisul în formă electronică, căruia i s-a încorporat o semnătură electronică, recunoscut de cel căruia i se opune, are același efect (între părți) ca și actul autentic¹⁴.

2). Vânzarea este un contract *bilateral* (sinalagmatic), pentru că dă naștere la *obligații reciproce* între părțile contractante, vânzătorul având, în principal, obligația să predea lucrul vândut, iar cumpărătorul să plătească prețul¹⁵.

¹¹ Pentru amănunte teoretice și practice privind dreptul de superficie în materia contractului de vânzare-cumpărare, a se vedea I. Sferdian, *Discuții referitoare la dreptul de superficie*, în *Dreptul* nr. 6/2006, p. 54 și urm.

¹² A se vedea C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, ed. a II-a, București, 2005, p. 15; D. Chirică, *Contractele speciale. Civile și comerciale*, vol. I, Editura Rosetti, București, 2005, p. 36-37.

¹³ Suma prevăzută în Codul civil (250 lei) a fost transformată prin aplicarea prevederilor art. 5 alin. (5) din Legea nr. 348/2004 privind denominarea monedei naționale (M. Of. nr. 664 din 23 iulie 2004), potrivit căreia „Toate sumele în monedă veche prevăzute în actele normative emise anterior datei de 1 iulie 2005 se înlocuiesc cu sumele în monedă nouă, prin împărțirea la 10.000”.

¹⁴ Legea nr. 455/2001 privind semnătura electronică și Legea nr. 365/2002 privind comerțul electronic transpun dispozițiile Directivelor nr. 1999/93/CE și nr. 2000/31/CE.

¹⁵ A nu se confunda cu clasificarea actelor juridice în funcție de numărul părților, sub acest aspect contractul constituind „actul bilateral tipic”; a se vedea D.

Caracterul bilateral presupune însă și *interdependența obligațiilor*, în sensul că prestația uneia dintre părți reprezintă cauza obligației asumate de cealaltă parte¹⁶.

Reciprocitatea și interdependența obligațiilor creează premisele unei prezumții de *echilibru economic* între prestațiile părților contractului de vânzare-cumpărare.

De regulă, echilibrul economic se realizează la încheierea contractului, prin voințele reunite ale vânzătorului și cumpărătorului. Ca excepție, legea intervine, uneori, pentru asigurarea reciprocității, interdependenței și, mai ales, a unui *echilibru semnificativ* între drepturile și obligațiile părților (de exemplu, Legea nr. 193/2000 privind *clauzele abuzive* din contractele încheiate între comercianți și consumatori¹⁷).

3). Vânzarea este un contract *cu titlu oneros*, pentru că fiecare parte urmărește un interes patrimonial, respectiv primirea unui echivalent în schimbul prestației la care se obligă; „îndeplinirea obligației vânzătorului este echivalentul celeilalte obligații și viceversa: *do ut des*”¹⁸.

4). Vânzarea este un contract *comutativ*, întrucât existența și întinderea obligațiilor reciproce sunt cunoscute din momentul încheierii contractului și nu depind de un eveniment viitor și nesigur de a se produce (*alea*).

Spre deosebire de contractele aleatorii (de exemplu, contractul de asigurare, renta viageră etc.), în contractele comutative nu există șanse de câștig și de pierdere pentru părțile contractante, prestațiile acestora fiind considerate echivalente.

Ca excepție, *contractul are caracter aleatoriu* în cazul vânzării de drepturi litigioase (ca varietate a vânzării de drept comun).

5). Vânzarea este un contract *translativ de proprietate* în măsura în care vânzarea-cumpărarea strămută dreptul de proprietate (nu un alt drept)

Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Editura Științifică, București, 1969, p. 27.

¹⁶ Reciprocitatea se poate înțelege și prin faptul că vânzătorul este creditor cu privire la obligațiile cumpărătorului, iar cumpărătorul este creditor față de obligațiile vânzătorului și debitor cu privire la plata prețului și preluarea bunului; a se vedea I.R. Urs, S. Angheni, *Drept civil. Drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor civile*, vol II, Editura Oscar Print, București, 2000, p. 204-205.

¹⁷ Potrivit art. 4 alin. (1) din Legea nr. 193/2000, clauza este abuzivă când sunt îndeplinite cumulativ două condiții: clauza să nu fi fost direct negociată cu consumatorul și clauza creează, în detrimentul consumatorului (și contrar bunei-credințe), un *dezechilibru semnificativ* între drepturile și obligațiile părților.

¹⁸ A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 547.

și, din momentul încheierii valabile a contractului, se produce și transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător.

Transferul dreptului de proprietate operează indiferent dacă s-a făcut predarea lucrului vândut sau plata prețului. Astfel, potrivit art. 1295 C. civ.: „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”.

„Regula caracterului translativ de proprietate este pe deplin operantă doar în cazul bunurilor individual-determinate”, deoarece în cazul bunurilor de gen, care se vând după greutate, număr sau măsură și care nu sunt individualizate, „proprietatea nu se poate transfera decât la momentul în care *se realizează individualizarea* prin operațiunile de cântărire, măsurare sau numărare”¹⁹ (s.n.).

Transmiterea imediată (după încheierea valabilă a contractului) a dreptului de proprietate *operează numai dacă sunt întrunite următoarele condiții:*

- vânzătorul trebuie să fie *proprietarul lucrului vândut*;
- obiectul contractului să fie un *bun determinat individual*;
- lucrul vândut trebuie să *existe*;
- părțile să *nu fi amânat transferul* dreptului de proprietate.

Momentul transmiterii dreptului de proprietate în contractul de vânzare-cumpărare prezintă mare importanță și sub aspectul *suportării riscului pieirii lucrului vândut*.

Potrivit art. 971 C. civ.: „în contractele ce au de obiect translația proprietății, sau unui alt drept real (...) lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului”.

Articolul 971 C. civ. consfințește principiul *res perit domino*, potrivit căruia proprietarul (cumpărătorul, dacă transmiterea proprietății s-a făcut imediat încheierii contractului) va suporta paguba pricinuită de pieirea fortuită a bunului.

Dacă, la momentul pieirii, bunul nu fusese predat cumpărătorului și vânzătorul era debitor al obligației de predare anterioară a lucrului, acesta din urmă nu va suporta paguba dacă va dovedi natura fortuită (nu culpabilă) a pieirii (art. 1083 C. civ.).

Potrivit art. 1074 alin. (2) C. civ., dacă bunul a pierit datorită intervenției unei cauze exoneratoare de răspundere civilă, vânzătorul va suporta riscurile numai dacă a fost pus în întârziere (cu privire la executarea

¹⁹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, *Drept civil. Contracte*, Editura Junimea, Iași, 2004, p. 14.