

Capitolul I

CONTRACTUL DE VÂNZARE

1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare

1.1. Noțiune

Contractul de vânzare ocupă o poziție privilegiată în cadrul sistemului de drept românesc, datorită frecvenței sale utilizări în practică, constituind principalul mijloc de înstrăinare, respectiv dobândire a dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia.

Contractul de vânzare este reglementat de Codul civil la Titlul IX, Capitolul I, art. 1.650-1.762, precum și de alte acte normative speciale.

Astfel, potrivit art. 1.650 C. civ., 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*”. Conform alin. (2) al aceluiași articol, poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare și un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept real.

Întrucât asigură circulația juridică a bunurilor și a altor servicii patrimoniale, contractul de vânzare a fost considerat „contractul-tip”¹, o parte din clauzele acestuia putând fi aplicate prin analogie și altor contracte în care părțile efectuează prestații reciproce. Astfel, conform art. 1.651 C. civ., dispozițiile referitoare la obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din reglementările aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel².

¹ F. Moțiu, *Contractele speciale în Noul Cod civil, op. cit.*, p. 21.

² Conform art. 1.294 din Codul civil de la 1864: „Vinderea este 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”. Deși vechea reglementare făcea vorbire doar despre transferul dreptului de proprietate, atât doctrina de specialitate, cât și jurisprudența recunoscuseră în mod unanim că prin intermediul contractului de vânzare-cumpărare se putea înstrăina și alt drept în afara dreptului de proprietate, fie drept real, drept de creanță sau drept de proprietate intelectuală.

Contractul de vânzare-cumpărare nu poate avea ca obiect drepturi personale nepatrimoniale și nici drepturi patrimoniale care au caracter strict personal (de exemplu, dreptul temporar de abitație al soțului supraviețuitor), nici alte drepturi prevăzute de lege (pensii, ajutoare ori indemnizații materiale) ori rezultate din acte unilaterale sau convenite prin contracte *intuitu personae* (de exemplu, dreptul de întreținere).

1.2. Caractere juridice

a. Contractul de vânzare-cumpărare este un contract **consensual**, întrucât, conform principiului libertății formei prevăzut de art. 1.178 C. civ., încheierea contractului se realizează prin simplul acord de voință al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. Astfel, drepturile reale se constituie și se transmit prin simplul acord de voință al părților¹, proprietatea strămutându-se de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă, cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă părțile nu au prevăzut contrariul prin contractul dintre ele².

De la principiul consensualismului este prevăzută și o *excepție*, în materia vânzării de bunuri imobile. Astfel, conform art. 1.676 C. civ., în materie de vânzare a unor imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară. Convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute³, după cum prevede art. 1.244 C. civ.

¹ Art. 1.273 alin. (1) C. civ.: „Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate, ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor bunuri de gen”.

² Conform art. 1.674 C. civ. Totuși, *ad probationem* se consideră necesară încheierea contractului în formă scrisă, înscrisul care constată încheierea contractului putând fi sub semnătură privată sau autentic, având forța probantă prevăzută de lege (art. 1.241 C. civ.).

³ Conform art. 1.247: „1) Este nul contractul încheiat cu încălcarea unei dispoziții legale instituite pentru ocrotirea unui interes general. 2) Nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată, pe cale de acțiune sau de excepție. 3) Instanța este obligată să invoce din oficiu nulitatea absolută. 4) Contractul lovit de nulitate absolută nu este susceptibil de confirmare decât în cazurile prevăzute de lege.”

Conform dispozițiilor aplicabile în materie de carte funciară, dispoziții care se regăsesc în Cartea a III-a, „Despre bunuri”, Titlul VII privitor la „Cartea funciară”, art. 876-915 C. civ., dacă prin lege nu se prevede altfel, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea¹. Din punct de vedere al formei, înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza unui înscris autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau a altui act emis de autoritățile administrative, în cazurile prevăzute de lege.

Prin urmare, în materia vânzării unor bunuri imobile, contractul de vânzare este supus formei autentice, devenind un contract formal. Așadar, raportat la aceste prevederi legale apreciem, alături de alți autori², că forma actului autentic este obligatorie nu numai pentru înstrăinarea terenurilor, ci și pentru vânzarea construcțiilor, având în vedere că prin imobil se înțelege, conform art. 876 alin. (3) C. civ., una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

De asemenea, trebuie menționat că una din principalele modificări aduse de Codul civil în materie de carte funciară constă din aceea că înscrierile în cartea funciară capătă caracter constitutiv de drepturi, însă numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Până la această dată, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți³.

¹ Art. 885 alin. (1) C. civ.

² L. Stângu, *Contractul de vânzare*, în *Noul Cod civil. Studii și comentarii*, vol. III, Partea a II-a, Cartea a V-a (art. 1.650-2.499). Contracte speciale. Garanții, coordonator prof. univ. dr. Marilena Uliescu, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 17.

³ Conform art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, în cazul executării silite prin vânzare la licitație publică a imobilului, în conformitate cu prevederile art. 852 din Noul Cod de procedură civilă¹, după plata integrală a prețului sau a avansului prevăzut, executorul, pe baza procesului-verbal de licitație, va întocmi actul de adjudecare, un exemplar de pe acesta predându-se adjudecatarului spre a-i servi ca titlu de proprietate, iar altul va fi comunicat din oficiu biroului de cadastru și publicitate imobiliară pentru înscrierea provizorie în cartea funciară a dreptului de proprietate al adjudecatarului, pe cheltuiala acestuia. Dacă în termen de o lună de la data înscrierii provizorii în cartea funciară nu s-a făcut contestație la executare sau dacă aceasta a fost respinsă prin hotărâre definitivă, executorul judecătoresc va hotărî din oficiu, prin încheiere definitivă, ca dreptul de proprietate al adjudecatarului să fie intabulat în cartea funciară, chiar în cazul în care adjudecatar este însuși terțul dobânditor care avea deja dreptul înscris în cartea funciară. În cazul în care dreptul dobândit de adjudecatar era înscris în mod provizoriu, nu se va dispune decât înscrierea provizorie². Așadar, și în cadrul acestei proceduri, contractul se consideră valabil încheiat numai cu respectarea formei *ad validitatem*, prevăzută de lege în cazul vânzării silite imobiliare.

Nu în ultimul rând, conform art. 1.245 C. civ., contractele care se încheie prin mijloace electronice sunt supuse condițiilor de formă prevăzute de legea specială.

b. Contractul de vânzare-cumpărare este un contract *sinalagmatic* (bilateral), deoarece prin încheierea sa dă naștere la obligații reciproce între părțile contractante, prestația uneia dintre părți fiind cauza obligației asumate de cealaltă parte. Astfel, vânzătorul este obligat să predea bunul vândut și să îl garanteze pe cumpărător pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, iar cumpărătorul va trebui să predea bunul, să plătească prețul și să suporte cheltuielile vânzării, în lipsă de stipulație contrară.

c. Vânzarea este un contract cu *titlu oneros*, ambele părți urmărind realizarea unor interese patrimoniale, respectiv obținerea unei prestații echivalente în schimbul celei la care se obligă.

¹ Noul Cod de procedură civilă, adoptat prin Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, republicat în M. Of. nr. 247 din 10 aprilie 2015, cu modificările și completările ulterioare.

² Art. 855 C. civ.

d. Contractul de vânzare este un contract **comutativ**, deoarece existența drepturilor și obligațiilor reciproce ale părților este certă, fiind cunoscută de către acestea din momentul încheierii contractului, întinderea acestora fiind determinată sau determinabilă, nedepinzând de un eveniment viitor și nesigur de a se produce (*alea*). Astfel, spre deosebire de contractele aleatorii (de exemplu, contractul de asigurare, contractul de rentă viageră etc.), în contractele comutative nu există riscul de câștig și pierdere pentru părțile contractante, prestațiile acestora fiind considerate echivalente.

e. Contractul de vânzare-cumpărare este un contract **translativ de proprietate**, această obligație principală a vânzătorului fiind prevăzută în mod distinct la art. 1.673 alin. (1) C. civ., alături de obligația de a preda bunul vândut și de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului. Conform regulii generale prevăzute la art. 1.674 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.

Deși transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător operează de drept, se consideră totuși necesară îndeplinirea anumitor condiții în acest sens. Astfel, contractul de vânzare trebuie să fie încheiat în mod valabil, vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului vândut, lucrul vândut trebuie să existe, să fie vorba despre bunuri certe (în cazul vânzării unor bunuri de gen, inclusiv bunuri dintr-un gen limitat, proprietatea se transferă cumpărătorului la data individualizării acestora prin predare, numărare, cântărire, măsurare ori prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului, și nu la momentul încheierii contractului, precum în cazul bunurilor individual determinate) și să nu se fi amânat transferul dreptului de proprietate printr-o clauză specială pentru un moment ulterior celui la care a avut loc încheierea contractului¹.

În ceea ce privește drepturile reale imobiliare, în situația în care acestea sunt înscrise în cartea funciară, ele se pot dobândi, modifica sau stinge numai cu respectarea regulilor de carte funciară².

Momentul la care are loc transferul dreptului de proprietate prezintă interes pentru a putea stabili cine suportă riscul pieririi fortuite a bunului vândut, în cadrul contractelor translativ de proprietate. Astfel, potrivit

¹ F. Moțiu, *Contractele speciale în Noul Cod civil, op. cit.*, p. 24.

² Conform art. 877 C. civ.

dispozițiilor art. 1.274 C. civ., în lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu a fost predat, chiar dacă dreptul de proprietate a fost transferat către cumpărător, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare, adică a vânzătorului. În cazul pieririi fortuite a bunului, între momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și momentul predării efective a bunului, debitorul obligației de predare pierde dreptul la contra-prestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie, cu excepția situației în care cumpărătorul, în calitate de creditor, a fost pus în întârziere. În această situație cumpărătorul preia riscul pieririi fortuite a bunului, el neputându-se libera chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit și dacă obligația de predare ar fi fost executată la timp.

În situația bunurilor mobile nu este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate, transferul dreptului de proprietate operând la momentul încheierii contractului.

2. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare

2.1. Capacitatea părților contractante

2.1.1. Regula

Articolul 1.652 C. civ. consacră principiul capacității, în materia contractului de vânzare, principiu conform căruia „*pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege*”. Acest principiu se coroborează cu dispozițiile art. 1.180 C. civ. care prevede că „*poate contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege și nici oprită să încheie anumite contracte*”. Așadar, regula în materie o constituie capacitatea părților contractante, în sensul că orice persoană poate încheia un contract de vânzare, indiferent de calitatea sa de vânzător sau cumpărător, în condițiile în care nu este declarată incapabilă sau legea nu îi interzice acest lucru.

Întrucât contractul de vânzare constituie un act de dispoziție, pentru încheierea sa valabilă este necesară capacitatea deplină de exercițiu a ambelor părți. Astfel, în ceea ce privește actele juridice încheiate de persoanele cu capacitate de exercițiu restrânsă, respectiv minorul care a împlinit

vârsta de 14 ani, acestea pot fi încheiate personal, cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege, și cu autorizarea instanței de tutelă. Încuviințarea sau autorizarea poate fi dată, cel mai târziu, în momentul încheierii actului. Pe de altă parte, minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă poate încheia singur acte de conservare, acte de administrare care nu îl prejudiciază, precum și acte de dispoziție de mică valoare, cu caracter curent și care se execută la data încheierii lor¹.

În cazul persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu, așa cum sunt minorul care nu a împlinit 14 ani și interzisul judecătoresc, actele juridice se încheie, în numele acestora, de reprezentanții lor legali, în condițiile legii. 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, cu caracter curent și care se execută la momentul încheierii lor.

Actele juridice făcute de persoana lipsită de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă cu nerespectarea cerințelor legale, precum și actele făcute de tutore fără autorizarea instanței de tutelă, atunci când această autorizare este cerută de lege, sunt anulabile, chiar fără dovedirea unui prejudiciu.

În ceea ce privește capacitatea de folosință a persoanei juridice, legea distinge după cum aceasta este sau nu supusă înregistrării. Astfel, conform art. 205 alin. (1) și (2) C. civ., persoanele juridice supuse înregistrării dobândesc capacitatea de a avea drepturi și obligații de la data înregistrării lor, pe când celelalte persoane juridice dobândesc capacitatea de folosință de la data actului de înființare, de la data autorizării constituirii lor sau de la data îndeplinirii oricărei alte cerințe prevăzute de lege.

Din punct de vedere al conținutului acestei capacități, persoana juridică poate avea orice drepturi și obligații civile, afară de acelea care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice. Persoanele juridice fără scop lucrativ pot avea doar acele drepturi și obligații civile care sunt necesare pentru realizarea scopului stabilit prin lege, actul de constituire sau statut, actul juridic încheiat cu încălcarea acestor dispoziții fiind lovit de nulitate absolută.

¹ Art. 41 C. civ.

2.1.2. Excepții de la regula capacității

2.1.2.1. Incapacități speciale de a cumpăra

În primul rând, conform art. 44 alin. (2) teza a 2-a din Constituția României, „cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală”. În acest sens a fost adoptată Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, care prevedea la art. 3 că „cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române”.

Pe de altă parte, art. 4 și 5 din același act normativ instituiau anumite delimitări, după cum urmează:

- cetățeanul unui stat membru nerezident în România, apatridul nerezident în România cu domiciliul într-un stat membru, precum și persoana juridică nerezidentă, constituită în conformitate cu legislația unui stat membru puteau dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană;

- cetățeanul unui stat membru, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, precum și persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru puteau dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană¹.

Pe de altă parte, așa cum bine s-a observat în doctrina mai recentă de la noi din țară², o semnificație specială are, din acest punct de vedere, Legea

¹ De menționat că aceste dispoziții nu se aplicau fermierilor care desfășoară activități independente și sunt, după caz:

a) cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, care își stabilesc reședința în România; b) apatrizi cu domiciliul în România.

² L. Stângu, *Contractul de vânzare*, în *Noul Cod civil. Studii și comentarii*, vol. III, Partea a II-a, Cartea a V-a (art. 1650-2499). *Contracte speciale. Garanții, op. cit.*, p. 31-32.

nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului¹.

Scopurile principale ale acestui act normativ vizau, conform art. 1 din lege, asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale și exploatarea resurselor naturale, în concordanță cu interesul național, stabilirea unor măsuri privind reglementarea vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic. Se poate observa că terenurile agricole situate în intravilan nu intră sub incidența acestei reglementări.

Prevederile acestui act normativ special se aplică cetățenilor români, respectiv cetățenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene, precum și apatrizilor cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederația Elvețiană, precum și persoanelor juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene.

Pe de altă parte, cetățenii unui stat terț și apatrizii cu domiciliul într-un stat terț, precum și persoanele juridice având naționalitatea unui stat terț pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate².

În orice caz, Legea nr. 17/2014 conține multiple inadvertențe, în special cu privire la domeniul actelor juridice cărora li se aplică prevederile acesteia. Astfel, la art. 1 lit. b) se vorbește despre vânzare-cumpărare, pe când la art. 2 alin. (3) despre dobândirea dreptului de proprietate, în vreme ce art. 44 alin. (2) din Constituție se referă la dobândirea oricăror terenuri³.

¹ Publicată în M. Of. nr. 178 din 12 martie 2014.

² Art. 2 alin. (3) din Legea nr. 17/2014.

³ Pentru precizări suplimentare, a se vedea L. Stângu, *Contractul de vânzare*, în Noul Cod civil. Studii și comentarii, vol. III, Partea a II-a, Cartea a V-a (art. 1650-2499). Contracte speciale. Garanții, *op. cit., loc.cit.*

O primă limitare referitoare la vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan o regăsim la art. 3 din Legea nr. 17/2014, în sensul că terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu *avizul specific al Ministerului Apărării Naționale*, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, terenurile agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu *avizul specific al Ministerului Culturii*, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz, emis în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător. În cazul neîndeplinirii acestei obligații, avizul se consideră ca fiind favorabil.

De menționat că, în conformitate cu dispozițiile art. 4 din Legea nr. 17/2014, înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Codul civil în vigoare și a *dreptului de preempțiune* al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale.

Asupra dreptului de preempțiune privind vânzarea terenurilor agricole din extravilan vom reveni cu ocazia dezvoltării reglementării generale cuprinse în Codul civil privind dreptul de preempțiune, însă trebuie să menționăm totuși că preempților nu li se vor aplica dispozițiile privind necesitatea obținerii avizului specific din partea Ministerului Apărării Naționale, în situația vânzării terenurilor agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale.

Revenind la dispozițiile Codului civil, potrivit art. 1.653 alin. (1) C. civ., vor fi incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpose, drepturi litigioase¹ de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își

¹ Conform art. 1.653 alin. (3) C. civ., „Dreptul este litigios dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa”.