

Conf. univ. dr. **Andreea-Teodora Stănescu**

Facultatea de Drept, Universitatea din București

# **Drept comercial**

## **Contracte profesionale**

Ediția a 3-a, revizuită și adăugită

Editura  
**Hamangiu**  
2020

# Capitolul al VIII-lea.

## Contractul de intermediere în reglementarea Codului civil

### § 1. Sediul materiei

**390. Contractul de intermediere**<sup>[1]</sup> *este reglementat prin art. 2096-2102 C. civ.*

În completarea textelor de lege care reglementează expres contractul de intermediere, în temeiul art. 1167 C. civ., se aplică dispozițiile formând *teoria generală a obligațiilor*<sup>[2]</sup>.

### § 2. Aspecte de drept tranzitoriu referitoare la contractul de intermediere

**391. Contractul de intermediere nu a cunoscut o reglementare anterior noului Cod civil.** Pe plan internațional, prin intermediul Camerei Internaționale de Comerț din Paris, au fost sistematizate *uzanțele dezvoltate de profesioniști în această materie*. Astfel, a fost elaborat un *model de contract de intermediere ocazională*<sup>[3]</sup> – *ICC Model Occasional Intermediary Contract* – Publicația ICC nr. 619/1999 (înlocuit de Publicația ICC nr. 769 E – 2015). **În prezent, contractul a devenit un contract reglementat legal.** Denumirea „contract de intermediere” corespunde

---

<sup>[1]</sup> Cu privire la contractul de intermediere, a se vedea ST.D. CĂRPENARU, *Tratat de drept comercial român*, ed. a 6-a actualizată, Ed. Universul Juridic, București, 2019, p. 563-565; V. NEMEȘ, *Drept comercial*, ed. a 3-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2018, p. 353-359; FL.A. MOȚIU, *Contractul de intermediere în noul Cod civil*, în C.J. nr. 10/2011, p. 526-528; L. SĂULEANU, *Contractul de intermediere în Codul civil (Legea nr. 287/2009)*, în *Dreptul* nr. 6/2012, p. 39-48; A.-T. STĂNESCU, *Contracte profesionale speciale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 178-188.

<sup>[2]</sup> Cu privire la teoria generală a obligațiilor, a se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Hamangiu, București, 2008.

<sup>[3]</sup> A se vedea D.-AL. SITARU, Ș.-AL. STĂNESCU, *Dreptul comerțului internațional. Tratat. Partea specială*, Ed. Universul Juridic, București, 2017, p. 279 și urm.

tendinței actuale a practicii<sup>[1]</sup>. Contractul a fost desemnat, în literatura de specialitate, și prin sintagma „*contract de curtaj*”<sup>[2]</sup>.

**392.** Cu privire la **contractele de intermediere încheiate anterior intrării în vigoare a Codului civil**<sup>[3]</sup>, potrivit art. 102 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, acestea sunt supuse *dispozițiilor legii în vigoare la data încheierii în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea contractelor*. În consecință, contractele de intermediere/curtaj încheiate anterior intrării în vigoare a Codului civil sunt *governate de normele juridice formând teoria generală a obligațiilor*.

### § 3. Calificarea unui contract drept contract de intermediere

#### 3.1. Definiția contractului de intermediere

**393.** Potrivit art. 2096 C. civ., *intermedierea este contractul prin care intermediarul se obligă față de client să îl pună în legătură cu un terț, în vederea încheierii unui contract. Intermediarul nu este prepusul părților intermediare și este independent față de acestea în executarea obligațiilor sale*.

#### 3.2. Obiectul contractului de intermediere

**394.** Privind definiția contractului de intermediere prin prisma art. 1225 C. civ.<sup>[4]</sup>, **obiectul** acestui contract este *operațiunea juridică de intermediere*. Pentru a fi în prezența operațiunii juridice de intermediere,

---

<sup>[1]</sup> Literatura de specialitate a sesizat faptul că denumirea „contract de intermediere” poate să creeze confuzii, „intermedierea” fiind un termen generic folosit deopotrivă pentru mandatul cu și fără reprezentare și varietățile acestuia. A fost propusă denumirea „contract de mijlocire” – a se vedea ST.D. CĂRPENARU, *Tratat de drept comercial român*, ed. a 6-a actualizată, Ed. Universul Juridic, București, 2019, p. 563.

<sup>[2]</sup> A se vedea O. CĂPĂȚÎNĂ, B. ȘTEFĂNESCU, *Tratat de dreptul comerțului internațional. Partea specială*, Ed. Academiei R.S.R., București, 1978, p. 145 și urm.; L. SĂULEANU, A. CALOTĂ, *Contractul de curtaj*, în R.D.C. nr. 7-8/1999, p. 210-216.

<sup>[3]</sup> Cu privire la aspectele de drept tranzitoriu, a se vedea M. NICOLAE, *Contribuții la studiul conflictului de legi în timp în materie civilă (în lumina noului Cod civil)*, Ed. Universul Juridic, București, 2013.

<sup>[4]</sup> Potrivit art. 1225 alin. (1) C. civ., obiectul contractului este operațiunea juridică pe care părțile au convenit-o.

trebuie să fie îndeplinite două categorii de condiții. *O primă categorie vizează obiectul acordului de voință* (asupra a ceea ce convin părțile), iar a doua categorie vizează persoanele a căror voință este exprimată (caracteristici ale acestora).

În ceea ce privește *prima categorie*, părțile trebuie să ajungă la un **acord de voință** cu privire la asumarea de către una dintre ele a obligației de identificare a unor terțe persoane și punerea lor în legătură cu cealaltă parte a contractului de intermediere în vederea încheierii unui contract determinat. Așa cum s-a arătat în literatura de specialitate, demersurile ce fac obiectul contractului de intermediere sunt *acte materiale*<sup>[1]</sup>.

În ceea ce privește *cea de-a doua categorie de condiții*, potrivit art. 2096 C. civ., partea care se obligă să identifice terțe persoane și să le pună în legătură cu cocontractantul său trebuie să fie **independentă prin raportare la părțile intermediare**. Aceasta se traduce prin absența relațiilor de subordonare față de părțile intermediare (cocontractantul său din contractul de intermediere, denumit client, și terțul interesat de încheierea de contracte cu clientul).

În concluzie, în măsura în care *un acord de voință întrunește cumulativ caracteristicile operațiunii juridice a contractului de intermediere*, atunci a fost încheiat un astfel de contract.

#### § 4. Părțile contractului de intermediere

**395.** Potrivit art. 2096 C. civ., părțile contractului de intermediere sunt denumite *client și intermediar*.

**396. Clientul** este *persoana care este interesată de identificarea unor potențiali parteneri de afaceri*, dar nu dorește să realizeze acest lucru personal.

Codul civil nu impune nicio condiție specială pentru client, situație care conduce spre concluzia că acesta poate fi *un profesionist sau nu*. Privind

---

[1] Această trăsătură constituie o deosebire prin raportare la celelalte contracte alcătuiind noțiunea generică de „intermediere” (contractele de mandat cu sau fără reprezentare și varietățile lor). Acestea din urmă presupun o interpunere în formarea raportului juridic. A se vedea, în acest sens, ST.D. CĂRPENARU, *Tratat de drept comercial român*, ed. a 6-a actualizată, Ed. Universul Juridic, București, 2019, p. 564; A.M. MATEESCU, *Comentariu cu privire la contractul de intermediere*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. III, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 471.

totuși din perspectiva aplicării practice a contractului de intermediere, **ca regulă, clientul este un profesionist**<sup>[1]</sup>.

**397. Intermediarul** este *persoana care își asumă obligația de a identifica terți interesați de încheierea anumitor contracte și de a-i pune în legătură cu clientul interesat*, la rândul său, de încheierea aceluiași contracte. Codul civil nu impune, în mod direct, o condiție specială pentru intermediar, în sensul că trebuie să acționeze cu titlu profesional. În concluzie, acesta poate fi *un profesionist sau nu*. Privind totuși din perspectiva aplicării practice a contractului de intermediere, **ca regulă, intermediarul este un profesionist**<sup>[2]</sup>.

## § 5. Încheierea contractului de intermediere

**398.** Încheierea contractului de intermediere presupune realizarea unui **acord de voință** între două părți care doresc să *dea naștere între ele drepturilor și obligațiilor care configurează operațiunea juridică de intermediere*.

**399.** La momentul încheierii contractului trebuie respectate **condițiile de validitate** (de fond și de formă), condițiile referitoare la **proba contractului** și cele referitoare la asigurarea **opozabilității față de terți**.

### 5.1. Condițiile de validitate în materia contractului de intermediere

**400.** Potrivit art. 1179 C. civ., *condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul părților, obiectul și cauza*. În anumite situații<sup>[3]</sup>, la aceste condiții se adaugă și **condiții de formă**.

**401.** Cu privire la **capacitate**, *nu sunt reglementate, direct, aspecte particulare* în subdiviziunea Codului civil destinată contractului de intermediere.

---

[1] A.M. MATEESCU, *Comentariu cu privire la contractul de intermediere*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. III, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 471.

[2] A.M. MATEESCU, *Comentariu cu privire la contractul de intermediere*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. III, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 471.

[3] 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.

**402.** Cu privire la **consimțământ**, din subdiviziunea Codului civil destinată contractului de intermediere rezultă faptul că *oferta și acceptarea trebuie să vizeze<sup>[1]</sup> operațiunea de intermediere<sup>[2]</sup>*.

**403.** Cu privire la **obiect<sup>[3]</sup>**, din subdiviziunea Codului civil destinată contractului de intermediere rezultă faptul că acesta este reprezentat de *operațiunea juridică de intermediere<sup>[4]</sup>*.

**404.** Cu privire la **cauză<sup>[5]</sup>**, din subdiviziunea Codului civil destinată contractului de intermediere rezultă faptul că aceasta este reprezentată, pentru client, de *doriința de a găsi persoane interesate de încheierea unui/unor act(e) juridic(e)*, fără a participa însă personal la acest proces, iar pentru intermediar, de *doriința de a câștiga o sumă de bani*.

**405.** Cu privire la **condițiile de formă**, subdiviziunea Codului civil destinată contractului de intermediere nu reglementează regula existenței unor condiții de formă *ad validitatem*.

---

[1] Cu privire la ofertă și acceptare, A.A. MOISE, *Comentariu cu privire la art. 1196 C. civ.*, în FL.-A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 1328-1329. A se vedea și T.V. RĂDULESCU, *Comentariu cu privire la art. 1196 C. civ.*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. II, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 439-441.

[2] Descrisă în secțiunea referitoare la calificarea unui contract drept contract de intermediere, *supra* Capitolul VIII, § 3.

[3] Cu privire la obiectul contractului (teoria generală a obligațiilor), C. ZAMȘA, *Comentariu cu privire la art. 1225 C. civ.*, în FL.-A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 1364-1365. A se vedea și T.V. RĂDULESCU, *Comentariu cu privire la art. 1225 C. civ.*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. II, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 487-488; R. RIZOIU, *L'objet du contrat*, Programme de recherche IRJS-Bucarest, «Comparaison du projet de réforme du droit français des contrats et du régime de l'obligation, avec le nouveau code civil roumain», Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 25 juin 2015.

[4] Descrisă în secțiunea referitoare la calificarea unui contract drept contract de intermediere, *supra* Capitolul VIII, § 3.

[5] Cu privire la cauză (teoria generală a obligațiilor), C. ZAMȘA, *Comentariu cu privire la art. 1235 C. civ.*, în FL.-A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a revăzută și adăugită, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 1373-1374. A se vedea și T.V. RĂDULESCU, C.T. UNGUREANU, *Comentariu cu privire la art. 1235 C. civ.*, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. II, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 501-502.

### 5.2. Condițiile referitoare la proba contractului de intermediere

406. Subdiviziunea Codului civil destinată contractului de intermediere *nu reglementează existența* unor condiții de formă *ad probationem*.

### 5.3. Condițiile referitoare la opozabilitatea față de terți a contractului de intermediere

407. În subdiviziunea Codului civil referitoare la contractul de intermediere *nu sunt incluse prevederi referitoare la condiții de opozabilitate față de terți*.

## § 6. Caracterele juridice ale contractului de intermediere

408. Pornind de la prevederile art. 1168, respectiv art. 1171 și urm. C. civ., contractul de intermediere este *un contract numit, sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ și consensual*. De asemenea, poate fi un *contract de adeziune* și un *contract încheiat cu consumatorii*.

409. Referitor la **caracterul numit**, contractul de intermediere îndeplinește cerința rezultând din art. 1168 C. civ., respectiv este *un contract reglementat legal*. Astfel, art. 2096-2102 C. civ. constituie reglementarea generală a contractului de intermediere.

410. Referitor la **caracterul sinalagmatic**, contractul de intermediere îndeplinește cerința rezultând din art. 1171 C. civ., respectiv *obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente*. Exemplificativ, obligației intermediarului de a pune în legătură cu clientul terți interesați de încheierea unui/unor act(e) juridic(e) îi corespunde obligația clientului de a-i plăti o sumă de bani.

411. Referitor la **caracterul oneros**, contractul de intermediere îndeplinește cerința rezultând din art. 1172 C. civ., respectiv *fiecare dintre părțile contractului urmărește să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate*. Caracterul oneros reprezintă **regula** în materie. Astfel, analizând prevederile art. 2097 alin. (2) C. civ.<sup>[1]</sup>, se poate observa că textul de lege permite interpretarea în sensul că, *prin convenția părților*

---

<sup>[1]</sup> Potrivit art. 2097 alin. (2) C. civ., în lipsa convenției părților sau a unor prevederi legale speciale, intermediarul are dreptul la o remunerație în conformitate cu practicile anterioare statornicite între părți sau cu uzanțele existente între profesioniști pentru astfel de contracte.

sau prin dispoziții legale speciale, se poate ajunge la *absența remunerației intermediarului*. Pe cale de **excepție**<sup>[1]</sup>, contractul de intermediere ar putea avea deci *caracter gratuit*.

**412.** Referitor la **caracterul comutativ**, contractul de intermediere îndeplinește cerința rezultând din art. 1173 C. civ., respectiv *încă de la momentul încheierii contractului*, pentru fiecare dintre părțile acestuia *este certă existența drepturilor și obligațiilor, iar întinderea lor este determinată sau determinabilă*.

**413.** Referitor la **caracterul consensual**, contractul de intermediere îndeplinește cerința rezultând din art. 1174 alin. (2) C. civ., respectiv pentru validitatea sa este necesar și suficient să existe acordul de voință al părților. Astfel, prevederile Codului civil destinate a reglementa acest contract nu reglementează condiții de formă. De asemenea, nicio prevedere nu poate fi interpretată în sensul că încheierea contractului de intermediere ar fi condiționată de predarea vreunui bun.

**414.** Referitor la **posibilitatea de a fi un contract de adeziune**, contractul de intermediere poate îndeplini cerința rezultând din art. 1175 C. civ.<sup>[2]</sup>.

**415.** Referitor la **posibilitatea de a fi un contract încheiat cu consumatorii**, contractul de intermediere poate îndeplini cerința rezultând din art. 1177 C. civ. și cerințele prevăzute de legislația în materie de protecție a consumatorilor, respectiv poate fi încheiat cu persoane fizice care acționează în scopuri din afara activității lor comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale<sup>[3]</sup>.

---

<sup>[1]</sup> A se vedea A.-T. STĂNESCU, Ș.-AL. STĂNESCU, *Comentariu cu privire la contractul de intermediere*, în FL.-A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (COORD.), *Noul Cod civil. Comentarii pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 2241: art. 2097 C. civ. reglementează o prezumție în sensul existenței caracterului oneros al contractului de intermediere.

<sup>[2]</sup> Potrivit art. 1175 C. civ., contractul este de adeziune atunci când clauzele sale esențiale sunt impuse ori sunt redactate de una dintre părți, pentru aceasta sau ca urmare a instrucțiunilor sale, cealaltă parte neavând decât să le accepte ca atare.

<sup>[3]</sup> Cu privire la definiția consumatorului, a se vedea pct. 13 de la Anexa la Legea nr. 296/2004: consumatorul este orice persoană fizică sau grup de persoane fizice constituite în asociații, care acționează în scopuri din afara activității sale comerciale, industriale sau de producție, artisanale ori liberale.



## § 7. Efectele contractului de intermediere

**416.** Efectele contractului de intermediere sunt reprezentate de **drepturile și obligațiile părților**, respectiv drepturile și obligațiile clientului și ale intermediarului.

**417.** Având în vedere specificul contractului de intermediere, respectiv faptul că încheierea acestuia se face în vederea identificării de persoane interesate să încheie un anumit act juridic în viitor, se impune o dublă analiză, respectiv:

- a) *efectele contractului de intermediere între părțile sale; și*
- b) *efectele contractului de intermediere față de terți (terțul/terții interesați să încheie contracte cu clientul).*

**418.** Din perspectiva **efectelor între părți**, din analiza prevederilor subdiviziunii referitoare la contractul de intermediere rezultă următoarele **obligații principale ale părților**:

### A) **Obligațiile clientului:**

- a) *obligația de a plăti intermediarului remunerația;*
- b) *obligația de a restitui intermediarului cheltuielile făcute pentru intermediere;*
- c) *obligația de a-i comunica intermediarului încheierea contractului cu terțul și eventualele alte informații necesare în vederea calculării remunerației sale.*

### B) **Obligațiile intermediarului:**

- a) *obligația de a pune clientul în legătură cu un terț în vederea încheierii unui contract;*
- b) *obligația de a reprezenta părțile intermediare la încheierea contractului intermediat sau a altor acte de executare a acestuia.*

**419.** Din perspectiva **efectelor față de terți**, din analiza prevederilor subdiviziunii referitoare la contractul de intermediere rezultă consacrarea unei obligații, respectiv:

- *obligația intermediarului de a comunica terțului toate informațiile cu privire la avantajele și oportunitatea încheierii contractului intermediat<sup>[1]</sup>.*

---

[1] Potrivit art. 2100 C. civ., intermediarul este obligat să comunice terțului toate informațiile cu privire la avantajele și oportunitatea încheierii contractului intermediat, cu condiția să nu prejudicieze în mod culpabil interesele clientului.

**420.** Referitor la **obligația intermediarului de a pune clientul în legătură cu un terț în vederea încheierii unui contract**, aceasta este consacrată în art. 2096 C. civ. Astfel, obligația intermediarului constă, în principiu, în *identificarea unor potențiali clienți* și punerea acestora în legătură cu cocontractantul său. Trebuie deci observat faptul că *obligația intermediarului nu include, ca regulă, și încheierea de contracte cu terțul*. Din aceasta nu trebuie dedus faptul că intermediarul nu ar putea asigura reprezentarea părților intermediate la încheierea contractului intermediat. Potrivit art. 2102 C. civ., prin **excepție**, respectiv *prin împuternicire expresă, intermediarul poate reprezenta părțile intermediate* la încheierea contractului intermediat<sup>[1]</sup>.

În plus, se observă faptul că reglementarea Codului civil privind contractul de intermediere *nu impune vreo limitare cu privire la categoriile de contracte* ce pot fi avute în vedere de către client și intermediar.

**421.** Referitor la **obligația de a reprezenta părțile intermediate la încheierea contractului intermediat sau a altor acte de executare a acestuia**, ea este consacrată de art. 2102 C. civ. Ca **regulă**, o astfel de obligație nu caracterizează contractul de intermediere. Prin **excepție** însă, în cazul în care *există o împuternicire expresă* în acest sens, intermediarul va avea o astfel de obligație.

**422.** Referitor la **obligația de a plăti intermediarului remunerația**, aceasta este consacrată de art. 2097 C. civ. Textul de lege indicat trebuie analizat coroborat cu art. 143<sup>1</sup> din Legea nr. 71/2011. Astfel, art. 2097 C. civ. instituie o prezumție, respectiv *prezumția caracterului oneros al contractului de intermediere*. În consecință, ca **regulă**, în ceea ce privește contractul de intermediere, remunerația există. În măsura în care remunerația există, dar *cuantumul* său nu este menționat în contract, pentru determinarea acestuia trebuie aplicat art. 2097 alin. (2) C. civ.<sup>[2]</sup> În temeiul

---

<sup>[1]</sup> Din această perspectivă, textul de lege trebuie corelat cu art. 2013 alin. (2) C. civ. (*Mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancțiunea aplicabilă actului însuși*) și art. 1304. C. civ. (*Contractul încheiat de reprezentant în cazul dublei reprezentări este anulabil numai la cererea reprezentatului, cu excepția cazului în care reprezentantul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese*).

<sup>[2]</sup> Art. 2099 C. civ. reglementează **remunerația în caz de pluralitate de intermediari**. Astfel, indiferent dacă pluralitatea de mandatar ar fi rezultatul unui singur contract de intermediere sau al mai multor contracte, *regula* este aceea că

textului de lege menționat, intermediarul are dreptul la o remunerație în conformitate cu practicile anterioare statornicite între părți sau cu uzanțele existente între profesioniști pentru astfel de contracte. În strânsă legătură cu existența remunerației, trebuie observat faptul că obligația de a plăti remunerație există dacă se întrunește **situația premisă**, respectiv „*contractul intermediat s-a încheiat*” ca urmare a intermediării. Acesta este, de altfel, și momentul la care obligația este scadentă<sup>[1]</sup>.

Prin **excepție**, așa cum rezultă din art. 2097 alin. (2) C. civ., în măsura în care se prevede expres, contractul se încheie cu *titlu gratuit*.

**423.** Referitor la **obligația de a restitui intermediarului cheltuielile făcute pentru intermediere**, aceasta este consacrată prin art. 2098 C. civ. Spre deosebire de obligația de a plăti remunerația intermediarului (care constituie regula), în cazul cheltuielilor, *regula* este în sensul *absenței acestei obligații*. Astfel, potrivit textului de lege menționat, intermediarul este îndreptățit la restituirea cheltuielilor efectuate pentru intermediere, dacă se stipulează expres în contract.

**424.** Referitor la **obligația de a-i comunica intermediarului încheierea contractului cu terțul și eventuale alte informații necesare în vederea calculării remunerației sale**, aceasta este consacrată prin art. 2101 C. civ. Potrivit textului de lege menționat, clientul are obligația să comunice intermediarului dacă s-a încheiat contractul intermediat, *în termen de cel mult 15 zile de la data încheierii acestuia*. Rațiunea existenței acestei obligații se regăsește în art. 2097 C. civ. Potrivit alin. (1) al acestui articol, intermediarul are dreptul la remunerație numai în cazul în care contractul intermediat se încheie ca urmare a intermediării sale. Obligația de comunicare se extinde prin alin. (2) al art. 2101 C. civ. și la alte informații care ar avea relevanță în privința stabilirii cuantumului remunerației.

În plus, art. 2101 C. civ. reglementează și **sancțiunea neexecutării obligației** reglementate prin același articol, respectiv *dublarea remunerației*. Se prevede și posibilitatea derogării de la această sancțiune, prin convenția părților.

---

*fiecare intermediar are dreptul la o cotă egală din remunerația stabilită global. Se admite expres posibilitatea de a se conveni altfel, prin contract.*

[1] A se vedea A.-T. STĂNESCU, Ș.-AL. STĂNESCU, *Comentariu cu privire la contractul de intermediere*, în FL.-A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentarii pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2014, p. 2242.

## § 8. Răspunderea fundamentată pe nerespectarea contractului de intermediere

**425.** În ceea ce privește răspunderea fundamentată pe nerespectarea contractului de intermediere, subdiviziunea Codului civil referitoare la acest contract face referire la consecințele **neexecutării obligațiilor derivând din contractul de intermediere**. Aceste consecințe au fost deja menționate în cadrul analizei efectelor contractului.

## § 9. Încetarea contractului de intermediere

**426.** În ceea ce privește încetarea contractului de intermediere, subdiviziunea Codului civil referitoare la acest contract *nu cuprinde reglementări speciale*.

### JURISPRUDENȚA INSTANȚELOR NAȚIONALE

**1. Contract de intermediere imobiliară exclusivă. Clauză privind obligația clientului să achite agenției comisionul stabilit în sarcina beneficiarului în cazul vânzării/închirierii către persoane fizice sau juridice care au ajuns direct la beneficiar pe perioada de acțiune a contractului de intermediere. Nulitate relativă. Incidența dispozițiilor art. 2097 C. civ., potrivit cărora remunerația din partea clientului se plătește doar în cazul în care contractul a fost intermediat de agenție. Invocarea excepției de neexecutare a contractului. Neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către agenție.**

Prin sentința civilă nr. xxxxx din 19 noiembrie 2014 a Judecătoriei Pitești a fost respinsă acțiunea ca nefondată și s-a dispus obligarea reclamantei la plata sumei de 2000 lei cheltuieli de judecată.

În adoptarea soluției s-au reținut următoarele:

La data de 22 decembrie 2011, între reclamanta X., în calitate de Agenție, și pârâta F.E.R. SRL, în calitate de Beneficiar, s-a încheiat contractul de intermediere imobiliară exclusivă (vânzător/proprietar) nr. 12xx, în vederea intermediării valorificării prin vânzare sau în vederea intermediării închirierii bunurilor imobile proprietatea acesteia.

Potrivit art. 2.1. din contract, Agenția avea acordul Beneficiarului de a publica pe site-ul propriu informații text și fotografii despre imobilul Beneficiarului, compus din teren intravilan, curți-construcții, în suprafață de 814 mp + C1= 505 mp (S+P+E1+M) + C2 + 36 mp, situat în Pitești, jud. Argeș, având nr. cadastral 28xx, înscrise în Cartea Funciară nr. 15xxxN a orașului Pitești.

Potrivit anexei nr. 1 la contractul de intermediere imobiliară exclusivă (vânzător/proprietar) nr. 12xx din 22 decembrie 2011, ce face parte din contract, planul de marketing al agenției cuprindea o complexitate de operațiuni privind pregătirea vânzării/închirierii, publicitatea vânzării/închirierii, negocierea vânzării/închirierii, însoțire, aceste operațiuni fiind descrise în detaliu în anexă. În anexa nr. 2 la același contract este descrisă proprietatea beneficiarului care urma să fie vândută/închiriată ca urmare a intermedierei Agenției.

Contractul încheiat de părți a intrat în vigoare de la data semnării sale și a avut valabilitate până la 31 decembrie 2012.

Prețul contractului a fost de 140 lei, la care se adaugă TVA și reprezintă tariful de listare a bunului imobil pe site-ul Agenției (art. 6.1).

În plus, în cazul în care agenția va găsi cumpărător/chiriaș pentru bunul imobil, beneficiarul se obliga la plata unui comision de 4(patru)%, plus TVA (art. 6.2.). Comisionul urma să se achite integral la data semnării contractului final de vânzare-cumpărare în fața notarului public sau, în cazul închirierii, la data semnării contractului de închiriere.

Potrivit dispozițiilor art. 6.4. din contract, s-a prevăzut obligația în sarcina clientului să achite Agenției comisionul stabilit în sarcina beneficiarului în cazul vânzării/închirierii către persoane fizice sau juridice care au ajuns direct la beneficiar pe perioada de acțiune a contractului de intermediere. Potrivit dispozițiilor art. 7.1.: „Nerespectarea obligației de plată atrage sancțiunea plății unei penalități de 1(unu)% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, valoarea penalităților neputând depăși suma datorată1”.

Prima instanță a reținut că, având în vedere data la care a fost încheiat între părți contractul de intermediere imobiliară nr. 12xx – 22 decembrie 2011, acestuia îi sunt astfel aplicabile dispozițiile din noul Cod civil privind contractul de intermediere cuprinse la art. 2096-2102. Contractul de intermediere este reglementat expres în noul Cod civil (Legea nr. 287/2009) prin articolele 2096-2102, devenind astfel un contract numit.

Contractul de intermediere este definit ca fiind „contractul prin care intermediarul se obligă față de client să îl pună în legătură cu un terț, în vederea încheierii unui contract” (art. 2096 C. civ.).

În terminologia folosită de Codul civil, părțile contractului de intermediere sunt intermediarul și clientul. Intermediarul este partea care se obligă să găsească un cocontractant pentru clientul său pentru încheierea unui contract, iar clientul este partea beneficiară a activității prestate de către intermediar.

Obiectul contractului de intermediere este reprezentat de operațiunea juridică de intermediere. Sub aspectul naturii obligaționale a activității de intermediere, obligația asumată de către intermediar este aceea de a pune în legătură cealaltă parte din contractul de intermediere, clientul, cu un terț în vederea

încheierii unui contract. Codul civil nu desemnează vreo categorie specială de contracte ce pot fi încheiate în urma activității de intermediere, rezultând o libertate absolută cu privire la desemnarea contractelor ce pot fi intermediare. Judecătorul fondului a făcut aplicarea dispozițiilor imperative prevăzute în art. 2097 C. civ., potrivit cărora intermediarul are dreptul la remunerație din partea clientului numai în cazul în care contractul intermediat se încheie ca urmare a intermediării sale.

Prin contractul de intermediere încheiat între părți s-a prevăzut că principala obligație a reclamantei, în calitate de intermediar/Agentie, constă în punerea în legătură a pârâtei, în calitate de beneficiar/client, cu un terț, în vederea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a unui imobil.

Pe de altă parte, principala obligație a pârâtei, în calitate de client/beneficiar, prevăzută la art. 6.2., consta în plata unui comision de 4% din prețul de vânzare al imobilului, această obligație fiind afectată de condiția suspensivă a încheierii contractului intermediat ca urmare a intermediării sale de către intermediar/Agentie, dispozițiile art. 2097 C. civ. ocrotind un interes particular (cel al clientului), iar nerespectarea acestor prevederi este sancționată cu nulitatea relativă.

Pârâta, în calitate de client/beneficiar, a invocat, prin întâmpinare, deci pe cale de excepție, nulitatea relativă a clauzei cuprinse în art. 6.4. din contractul de intermediere încheiat între părți, potrivit cu care „Clientul se obligă în mod specific să achite AGENȚIEI comisionul stabilit inclusiv în cazul vânzării/închirierii către persoane fizice sau juridice care au ajuns direct la BENEFICIAR pe perioada de acțiune a prezentului contract”.

Prima instanță a constatat că la data de 10 decembrie 2012 s-a încheiat contractul autentificat sub nr. 40xx la BNP D.C.-N., în baza căruia pârâta F.E.R. SRL, în calitate de vânzător, a vândut către M.D.M.B. 2003 SRL, imobilul ce urma să fie vândut în baza contractului de intermediere, compus din teren intravilan, curți-construcții, în suprafață de 814 mp + C1 = 505 mp (S+P+E1+M) + C2 + 36 mp, situat în Pitești, jud. Argeș, având nr. cadastral 28xx, înscrise în Cartea Funciară nr. 15xxxN a orașului Pitești. S-a reținut că, indiscutabil, imobilul a fost vândut fără ca reclamanta să intermedieze vânzarea, terțul cumpărător contactând direct pe pârâta vânzătoare, reclamanta recunoscând prin cererea de chemare în judecată drept temei al pretențiilor sale dispozițiile art. 6.4. din contractul de intermediere încheiat între părți.

Având în vedere că, prin clauza cuprinsă la art. 6.4. din contractul de intermediere, au fost încălcate dispozițiile imperative cuprinse în art. 2097 C. civ., instanța a constatat nulă clauza cuprinsă la art. 6.4. din contractul de intermediere, astfel că această clauză a fost lipsită de efecte juridice, iar pretențiile reclamantei au fost apreciate nefondate atât în ceea ce privește debitul principal, cât și penalitățile care își au izvorul din acesta. (...)

Împotriva sentinței civile de mai sus a declarat apel reclamanta. (...)

*Examinând sentința prin prisma criticilor formulate și a dispozițiilor art. 476 și urm. C. proc. civ., tribunalul a apreciat că apelul este nefondat pentru următoarele argumente: (...)*

Prima instanță a respins acțiunea, reținând corect starea de fapt existentă între părți, respectiv că acestea au încheiat un contract de intermediere a unei vânzări pentru un imobil, cu caracter de exclusivitate și a apreciat că (...) (reclamanta, agenție imobiliară) nu poate fi acordată dacă vânzarea nu s-a încheiat ca urmare a acțiunii acestuia. S-au avut în vedere dispozițiile art. 2097 C. civ., reținându-se lipsită de efecte juridice clauza prevăzută de art. 6.4, prin care pârâta, în calitate de beneficiar, se obliga să achite agenției comisionul și în cazul în care vânzătorul către care a înstrăinat a ajuns direct la ea, în perioada de acțiune a contractului.

Tribunalul a constatat că, într-adevăr, prin convenția cu dublă natură juridică, reclamanta s-a obligat să distribuie descrierea proprietății în rețeaua de intermediari, să înregistreze oferta în baza de date și să facă toate eforturile pentru publicitatea acesteia, având ca finalitate găsirea unui client potrivit care să cumpere imobilul pârâtei; să transmită toate informațiile și ofertele persoanelor care și-au exprimat intenția de a cumpăra bunul, către pârâtă.

Vânzarea imobilului s-a realizat la 10 decembrie 2012 către un cumpărător, ce a ajuns direct la pârâtă, și nu prin intermediul agenției reclamante.

Reclamanta cere, de fapt, prin acțiunea de față, obligarea pârâtei la o sumă de bani derivând din nerespectarea obligațiilor contractuale, de a nu încheia tranzacții cu persoane ce au ajuns direct la pârâtă, în calitate de beneficiar, adică daune-interese în sumă egală cu contravaloarea comisionului, clauza – art. 6.4 având caracter de clauză penală (art. 1530 și art. 1538 C. civ.).

Este adevărat însă că în contractul semnat de părți se stipulează expres că pârâta se obligă să plătească agenției comisionul, prin dispozițiile art. 6.4, iar prima instanță a observat că acesta, prin definiție, se referă la contractul de intermediere și că astfel devin incidente dispozițiile art. 2097 C. civ., potrivit cu care remunerația din partea clientului se plătește doar în cazul în care contractul a fost intermediat de agenție.

Pe de altă parte, trebuie observat că reclamanta, care solicită îndeplinirea exactă a obligației de către pârâtă, nu și-a îndeplinit propriile obligații întocmai așa cum și le-a asumat prin contract, fiind invocată ca apărare și excepția de neexecutare a contractului (art.1555-1556 C. civ.).

Prin excepția de neexecutare se înțelege acel remediu contractual, mijloc juridic preventiv – defensiv la care poate recurge partenerul contractual, în cazul unui contract sinalagmatic și care constă în dreptul acestuia de a refuza executarea propriilor obligații, atâta vreme cât cealaltă parte nu și le execută

pe ale sale. Excepția are la bază principiul reciprocității și interdependenței obligațiilor ce rezultă din contract, condiția principală fiind aceea ca obligațiile să izvorască din același act valabil pentru ambele părți.

În acest sens, tribunalul a constatat că, deși convenția a avut loc la data de 22 decembrie 2011, cu valabilitate până la 31 decembrie 2012, apelanta-reclamanta a procedat la publicarea pe site a informațiilor de prezentare a imobilului abia la data de 18 iulie 2012, respectiv 4 octombrie 2012 și 8 octombrie 2012, iar în presă la data de 5 octombrie 2012 și 26 noiembrie 2012, ceea ce înseamnă la aproximativ 7 luni, respectiv 10-11 luni după asumarea obligației.

În intervalul de valabilitate a contractului, reclamanta a supus vizionării imobilul unui singur potențial client – D.I. SRL, prin M.N. abia după 10 luni. În plus, reclamanta a modificat, în anunțurile publice, prețul de ofertare stabilit, fără acordul părâtei, menționând în acestea că prețul nou al ofertei este cu titlu de exemplu 550.000 euro + TVA, 650.000 euro + TVA, deși prețul de ofertare menționat expres în convenție este de 980.000 euro + TVA.

Toate acestea au determinat ca, în final, înstrăinarea să se realizeze de către părâtă direct către un terț cumpărător, fără intervenția agenției imobiliare, în ultima lună de acțiune a contractului dintre părți, sens în care este contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 40xx din 10 decembrie 2012 la BNP D.C.

În consecință, tribunalul a reținut neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către reclamantă, de natură a paraliza pretențiile acesteia, potrivit art. 1555-1556 C. civ.

Pentru toate cele ce preced, apreciind că soluția de respingere a acțiunii este legală și temeinică, tribunalul, în baza art. 480 C. proc. civ., a respins apelul ca nefondat.

*Trib. Argeș, Secția civilă, decizia nr. 2840 din 1 octombrie 2015,  
www.rolii.ro*

**2. Contract de agent – asigurări de viață, având ca obiect activitatea de intermediere de asigurări de viață. Clauză potrivit căreia agentul este obligat să returneze comisioanele primite în cazul în care contractul de asigurare intermediat de către acesta încetează din orice motiv. Cauză ilicită.**

Prin sentința civilă nr. 2938 din 5 martie 2015, pronunțată de Judecătoria Timișoara, a fost respinsă acțiunea civilă formulată de reclamanta A.R. – A. Vienna Insurance Group SA, în contradictoriu cu părâta K.L.I., având ca obiect pretenții. A fost obligată reclamanta să achite părâtei suma de 884,4 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această sentință, instanța a reținut următoarele: