

TITLUL V

Contracte speciale

Capitolul I. Contractul de vânzare

Secțiunea I. Noțiune, reglementare și caractere juridice

1. Noțiune

Vânzarea este *contractul care transmite dreptul de proprietate* asupra unui bun, de la vânzător la cumpărător, în schimbul unei sume de bani^[1].

Deși, de regulă, contractul de vânzare-cumpărare transferă *dreptul de proprietate*, vânzarea poate strămuta și un alt drept, precum:

- un *alt drept real* (de exemplu, dreptul de uzufruct),
- un *drept de creanță*,
- un drept de *proprietate intelectuală* sau
- *drepturile succesoriale*.

Putem aprecia astfel că transmiterea dreptului de proprietate ține *numai de natura* contractului de vânzare-cumpărare (nu și de esența vânzării).

Deoarece are ca rezultat ieșirea unui drept din patrimoniul contractantului, vânzarea este un *act de dispoziție*.

Uneori, în loc de „vânzare” se folosește termenul de *cesiune*. Cei doi termeni (deși asemănători) nu sunt însă sinonimi, cesiunea transmițând întotdeauna un *drept incorporeal* (de exemplu, cesiunea unei creanțe, a unui fond de comerț, a unui drept de autor etc.)^[2].

Pentru a forma obiectul strămutării (de la vânzător, la cumpărător) *dreptul trebuie să fie transmisibil*, adică să nu fie indisolubil legat de o anumită persoană.

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*^[3]. De exemplu, nu pot forma obiectul con-

^[1] Potrivit art. 1650 alin. (1) 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” (s.n). Apreciem că textul de lege nu a reușit să fixeze cadrul real al contractului de vânzare-cumpărare. În acest context precizăm numai că încheierea vânzării produce „*transferul automat al proprietății* din patrimoniul vânzătorului în cel al cumpărătorului, nemaipunându-se problema executării vreunei obligații de a transfera proprietatea” (s.n.); a se vedea D. CHIRICĂ, *Contracte speciale. Civile și comerciale, vol. I, Vânzarea și schimbul*, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 33-34.

^[2] A se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Restitutio, Ed. 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.

^[3] A se vedea FR. DEAK, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1999, p. 10.

tractului de vânzare-cumpărare: dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, dreptul de întreținere, dreptul la pensie etc.

Precizăm că, în doctrină, instituția este desemnată prin termenii de: „vânzare”, „cumpărare”, „vânzare-cumpărare” sau „contract de vânzare-cumpărare”. Apreciem că, în general, termenii sunt sinonimi și, în concluzie, alegerea acestora este dictată numai de context.

2. Reglementări naționale și europene

Sediul de bază în materie de vânzare-cumpărare se găsește în Codul civil 2009, Cartea a V-a, intitulată „Despre obligații”, Titlul IX „Diferite contracte speciale”, Capitolul I „Contractul de vânzare”, art. 1650-1762.

Alte acte normative cuprind reglementări, mai ales privind diferite feluri de vânzări (cunoscute ca varietăți de vânzare-cumpărare), cărora le sunt aplicabile reguli speciale. De exemplu, vânzarea locuințelor proprietate de stat în condițiile Legii nr. 85/1992, Legii nr. 112/1995, Legii nr. 10/2001 etc.

În același context, reamintim că, în acțiunea de „implementare” a *acquis*-ului european, au fost adoptate o serie de acte normative care reglementează vânzarea „produselor” în vederea asigurării protecției consumatorilor.

Reglementările naționale în materia vânzărilor de consumație constituie, în esență, transpuneri ale directivelor comunitare^[1] în domeniul dreptului privat. De exemplu 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 consumatori, Legea nr. 296/2004 privind Codul consumului, Legea nr. 240/2004 privind răspunderea producătorilor pentru pagubele generate de produsele cu defecte etc.

Transpunerea în plan național a noilor (și ineditelor) dispoziții europene a creat probleme de „armonizare”, atât în ceea ce privește legislația, dar mai ales a *reconsiderării unor instituții* (deja consacrate) ale dreptului civil precum: obligații „precontractuale”, denunțare unilaterală, clauze abuzive etc.

În ceea ce privește legea aplicabilă, actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a Codului civil 2009 nu pot genera alte efecte decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii lor (art. 3 din Legea nr. 71/2011). Rezultă că, în principiu, atât încheierea, cât și efectele, dar și încetarea actului juridic se supun legii în vigoare la data încheierii lor.

3. Caracterele juridice ale vânzării

Contractul de vânzare-cumpărare se particularizează prin următoarele caractere juridice.

^[1] Pentru amănunte, a se vedea C. TOADER, *Acquis-ul comunitar în domeniul dreptului privat. O sinteză*, Ed. All Beck, București, 2002.

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.” (s.n.).

Rezultă că, în general, vânzarea se încheie valabil, atunci când părțile s-au înțeles (*solo consensu*); deci, fără a fi necesar ca acordul de voințe să îmbrace o formă anume.

Vânzarea rămâne consensuală chiar dacă, prin acordul părților, transferul dreptului de proprietate, remiterea lucrului vândut ori a prețului sunt ulterioare perfectării actului.

Vânzarea este însă *numai în principiu* consensuală^[1].

Prin excepție de la principiul de mai sus, în unele cazuri, special prevăzute de lege, vânzarea devine un contract solemn. Astfel:

– potrivit art. 885 C.civ., „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 înscrierea” (s.n.).

– potrivit art. 888 C.civ., „înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor ...” (s.n.).

– potrivit art. 1244 C.civ., „trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară” (s.n.).

Rezultă că, din dispozițiile coroborate și indirecte ale art. 885, art. 888 și art. 1244 C.civ., vânzarea terenurilor (cu și fără construcții) trebuie încheiată în formă autentică.

Sanctiunea nerespectării formei autentice la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare ce au ca obiect terenuri de orice fel este nulitatea absolută a actului juridic [art. 1242 alin. (1) C.civ.].

De precizat că „dacă părțile s-au învoit ca un contract să fie încheiat într-o anumită formă, pe care legea nu o cere, contractul se socotește valabil chiar dacă forma nu a fost respectată”. În condițiile unui text discutabil, apreciem că dispozițiile art. 1242 alin. (2) C.civ. sunt aplicabile, de exemplu, vânzării unui autoturism, în care părțile au convenit încheierea contractului în formă autentică, dar l-au perfectat prin înscris sub semnătură privată^[2].

Ad probationem, în toate cazurile când bunul are o valoare mai mare de 2,5 bani^[3] este cerută forma scrisă (art. 1191 C.civ. 1864). Nerespectarea formei scri-

[1] Actul juridic consensual reprezintă regula în materie (vorbindu-se, astfel, despre *principiul consensualismului*); a se vedea G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, *Curs de drept civil. Partea generală*, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 114.

[2] A se vedea C. TOADER, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 15; V. NEMEȘ, *Drept comercial*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 277.

[3] 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, potrivit căreia

se, 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. 1864^[1] *nu este aplicabilă terțelor persoane*, care vor putea dovedi contractul cu orice mijloace de probă (întrucât pentru terți contractul este „*un simplu fapt juridic*”).

Potrivit art. 1245 C.civ., contractele care se încheie *prin mijloace electronice* sunt supuse condițiilor de formă prevăzute de legea specială. În acest context, 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 autentic*^[2].

b) Vânzarea este un contract sinalagmatic

Vânzarea este un contract sinalagmatic deoarece „obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente” (art. 1171 C.civ.). Astfel, vânzătorul are obligația principală de a preda lucrul, iar cumpărătorul trebuie să plătească prețul.

Caracterul sinalagmatic presupune deci *interdependența obligațiilor*, în sensul că prestația uneia dintre părți reprezintă cauza obligației asumate de cealaltă parte.

De regulă, interdependența obligațiilor derivă din interdependența voințelor vânzătorului și cumpărătorului (voința fiind fundamentul contractului). 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 consumatori).

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

c) Vânzarea este un contract cu titlu oneros

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

Mai precis, încă din faza formării contractului, atât vânzătorul cât și cumpărătorul *urmăresc obținerea unui echivalent material*, în schimbul angajamentului propriu. Putem afirma astfel că vânzarea se află (din acest punct de vedere) într-o stare de normalitate contractuală.

„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”.

^[1] Potrivit art. 230 lit. a) din Legea nr. 71/2011, astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 79/2011, dispozițiile art. 1169-1174 și art. 1176-1206 din Codul civil de la 1864 rămân în vigoare până la data intrării în vigoare a noului Cod de procedură civilă.

^[2] 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.

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

d) Vânzarea este un contract comutativ

Vânzarea este un contract 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-cumpărare, de orice contract aleatoriu care, „prin natura lui sau prin voința părților, oferă cel puțin uneia dintre părți șansa unui câștig și o expune totodată la riscul unei pierderi, ce depinde de un eveniment viitor și incert” (de exemplu, contractul de asigurare, renta viageră etc.).

Caracterul comutativ al vânzării nu este însă absolut. Ca excepție, în doctrină se admite, de exemplu, că vânzarea de drepturi litigioase (ca varietate a vânzării de drept comun) are caracter aleatoriu.^[1]

e) Vânzarea este translativă de proprietate

Vânzarea este translativă de proprietate deoarece, prin *natura sa*, contractul transmite acest drept real (principal).

Vânzarea este translativă de proprietate mai ales, pentru că *transferul proprietății se produce de drept*; acordul de voințe (contractul în sine) fiind sursa transferului (indiferent de momentul în care se realizează transferul)^[2].

Pentru considerentul de mai sus, vânzarea nu face parte din categoria contractelor, numai „creatoare de obligații”.

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

Transmiterea imediată a dreptului de proprietate (la momentul încheierii vânzării) operează numai dacă sunt întrunite următoarele condiții:

- vânzătorul este *proprietarul lucrului vândut*;
- obiectul contractului este un *bun determinat individual*;
- lucrul vândut *există*;
- părțile sau legea *să nu fi amânat transferul* dreptului de proprietate.

Ca excepție, părțile sau legea pot amâna transferul dreptului de proprietate (după încheierea contractului)^[3].

[1] Tot astfel, se admite că vânzarea nudei proprietăți sau uzufructul viager al unui bun are tot caracter aleatoriu; a se vedea PH. MALAURIE, L. AYNÈS, PY. GAUTIER, *Droit civil. Les contrats spéciaux*, Defrenois, Paris, 2007, p. 42.

[2] În doctrina franceză, vânzarea este recunoscută drept „modelul contractului translativ de proprietate și instrumentul principal al circulației bunurilor” (s.n.); a se vedea J. HUET, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, L.G.D.J., Paris, 2001, p. 179.

[3] Tot astfel, transferul dreptului de proprietate operează indiferent dacă s-a făcut predarea lucrului vândut sau plata prețului.

f) *Vânzarea constituie dreptul comun pentru alte contracte translativ de drepturi*

Astfel, potrivit art. 1651 C.civ., dispozițiile „privind obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept” (dacă din reglementările aplicabile aceluși contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel).

Secțiunea a II-a. Condiții de validitate specifice

Potrivit art. 1179 C.civ., „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 forma).

Deoarece condițiile esențiale de validitate sunt analizate în general, de teoria contractului, în cele ce urmează vom prezenta *numai particularitățile acestora* în materie de vânzare (și doar ocazional vom aminti unele reguli generale).

1. Regula: capacitatea; excepția: incapacitatea

Capacitatea de a încheia actul juridic civil desemnează aptitudinea subiectului de drept civil de a deveni titular de drepturi și obligații civile prin încheierea actelor juridice civile (art. 37 C.civ.).

Potrivit art. 1180 C.civ., „Poate contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege”, iar art. 1652 C.civ. dispune că „Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege”.

În condițiile de mai sus este astfel, consacrat *principiul capacității*, potrivit căruia, în general, toate persoanele se bucură de capacitatea de a contracta (regula fiind deci capacitatea, iar excepția incapacitatea)^[1].

Ca excepție, sunt *incapabili de a contracta*, în general, *minorii care nu au împlinit vârsta de 14 ani și interzișii judecătorești* [art. 43 alin. (1) C.civ.].

Menționăm că, potrivit art. 43 alin. (3) C.civ., „persoana lipsită de capacitate de exercițiu (minorul sub 14 ani și interzisul judecătorec, s.n.) 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”^[2].

Având în vedere că *vânzarea-cumpărarea este act de dispoziție*, atât pentru vânzător, cât și pentru cumpărător, părțile trebuie să aibă capacitate de exercițiu

[1] Potrivit art. 28 alin. (1) C.civ., „capacitatea civilă este recunoscută tuturor persoanelor”.

[2] În consecință, legiuitorul a *instițuit o excepție* a cărei justificare este discutabilă. De exemplu, rezultă că, în anumite situații, minorul sub 14 ani are aceeași capacitate, ca și minorul de peste 14 ani (care are capacitate de exercițiu restrânsă – art. 41 C.civ.).

deplină (la momentul încheierii contractului). De menționat că vânzarea este act de dispoziție *numai raportat la obiectul contractului*, respectiv prețul și lucrul vândut^[1].

În consecință, minorii între 14 și 18 ani (cu capacitate de exercițiu restrânsă) vor putea încheia contracte 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.].

Potrivit art. 40 C.civ., capacitatea de exercițiu poate fi *anticipată*. Astfel, instanța de tutelă poate recunoaște minorului care a împlinit vârsta de 16 ani capacitatea deplină de exercițiu.

Sanțiunea nerespectării cerințelor privind capacitatea de exercițiu a persoanei fizice este *nulitatea relativă* a contractului („chiar fără dovedirea unui prejudiciu” – at. 44 C.civ.).

Potrivit art. 48 C.civ., „*Minorul devenit major poate confirma actul făcut singur în timpul minorității*, atunci când el trebuia să fie reprezentat sau asistat” (s.n.). El poate, de asemenea, să confirme actul făcut de tutorele său fără respectarea tuturor formalităților cerute pentru încheierea lui valabilă.

Persoanele juridice, care sunt supuse înregistrării, au capacitatea de a avea drepturi și obligații de la data întregirii lor.

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

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

Menționăm că (inclusiv sub aspectul capacității de a dobândi terenuri în România), în condițiile noului Cod civil, „*Cetățenii străini și apatrizii sunt asimilați*, în condițiile legii, *cu cetățenii români*, în ceea ce privește drepturile și libertățile lor civile. Asimilarea se aplică în mod corespunzător și persoanelor juridice străine” (art. 27 C.civ.)^[2].

2. Incapacități speciale de a vinde și de a cumpăra

După cum poartă asupra unei persoane sau unui lucru, interdicțiile (prohibițiile) de a vinde și de a cumpăra (sau numai de a cumpăra) sunt de două feluri: *incapacități* – instituite în considerația unor persoane (*intuitu personae*) și *inalienabilități* – stabilite de lege în considerarea bunului (*intuitu rei*). Pe scurt, putem vorbi (numai) despre incapacități ale persoanelor sau de bunuri (lucruri) inalienabile.

[1] Raportat la patrimoniul părților contractante, *vânzarea mijloace și efectuarea de acte de conservare sau administrare*. De exemplu, cumpărarea de materiale pentru repararea casei, înstrăinarea bunurilor supuse pieirii sau stricăciunii etc.; a se vedea FL. MOȚIU, *Contractele speciale – În noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 38.

[2] A se vedea M. CONSTANTINESCU, I. MURARU, A. IORGOVAN, *Revizuirea Constituției României. Explicații și comentarii*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 36-37; L. STĂNCULESCU, *Dobândirea terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi: dispoziție permisivă ori prohibitivă?*, în *Curierul judiciar* nr. 3/2004, p. 14.

Cazurile de incapacități speciale la vânzare și cumpărare, ce fac obiectul analizei de față, *sunt expres și limitativ prevăzute de lege și de strictă interpretare.*^[1]

A. Incapacități de a cumpăra

a) *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].

Dreptul este litigios dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa.

Sanctiunea nerespectării prohibiției de mai sus este nulitatea absolută.

Ca excepție, persoanele enumerate mai sus pot cumpăra:

- 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) lit. c) C.civ.].

b) Sunt *incapabili de a cumpăra*, direct sau prin persoane interpușe, chiar prin licitație publică:

- *mandatarii*, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă, cu excepția cazului când a fost împuternicit expres în acest sens^[3];
- *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.

Nerespectarea interdicțiilor prevăzute de art. 1654 alin. (1) C.civ. se sancționează cu nulitatea relativă (în primele două cazuri) și cu nulitatea absolută (în ultima situație).

[1] A se vedea V. NEMEȘ, *op. cit.*, p. 278.

[2] Precizăm că identificarea limitei teritoriale a incapacității avocaților, consilierilor juridici și a practicienilor în insolvență este mai dificilă deoarece aceștia sunt competenți să-și exercite profesia la toate instanțele din România. Dacă scopul prohibiției a fost apărarea prestigiului profesiei și evitarea suspiciunilor de fraudă, opinăm *de lege ferenda* pentru determinarea specială a limitelor incapacității acestora, distinct de cele ale judecătorilor, procurorilor, executorilor și notarilor.

[3] Potrivit art. 1304 alin. (1) C.civ., „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 cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese”.

B. Incapacități de a vinde

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 cărei administrare o supraveghează” [art. 1655 alin. (1) C.civ.]^[1].

Potrivit art. 1655 alin. (2) C.civ., interdicția de mai sus, „se aplică în mod corespunzător și *contractelor prestatoare de servicii* în care, în schimbul unei prestații promise (de persoanele incapabile, s.n.), cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani”.

Acțiunea în anulare este inadmisibilă celor „cărora le este interzis să cumpere ori să vândă”. Astfel, 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.).

Inadmisibilitatea acțiunii în anulare (în condițiile de mai sus) se întemeiază pe principiul potrivit căruia, *nimeni nu se poate prevala de propria culpă pentru a obține desființarea unui act juridic*.

De precizat că, în condițiile art. 317 alin. (1) din noul Cod civil, „fiecare soț poate să încheie orice acte juridice cu celălalt soț”. Astfel, în principiu, *vânzarea între soți a devenit valabilă* (incapacitatea prevăzută de art. 1307 din Codul civil 1864 fiind eliminată)^[2].

3. Consimțământul

În sensul său etimologic (*cum sentire*), consimțământul reprezintă *acordul celor două voințe*, ce stă la baza încheierii contractului și care are drept scop să *concilieze interesele divergente* ale părților contractante^[3].

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” (s.n.). Astfel, legiuitorul din 2009 a preluat susținerea doctrinară potrivit căreia, întâlnirea ofertei cu acceptarea înseamnă *formarea (încheierea) contractului*^[4].

^[1] Apreciem că dispozițiile art. 1655 alin. (2) C.civ. exced domeniului incapacităților de a vinde și a cumpăra și, în consecință, ar fi mai justificat plasată, de exemplu: la capitolul rezervat contractului de antrepriză.

^[2] Interdicția vânzării între soți, prevăzută de art. 1595 C.civ. francez, a fost abrogată de art. 35 din Legea nr. 85-1372 din 23 dec. 1985 (pe considerentul eliminării unor inegalități; de exemplu, între concubini și soți). Deși nu mai este interzisă, vânzarea între soți rămâne o operațiune „*insolite et suspecte*”; a se vedea J. HUET, *op. cit.*, p. 92-96.

^[3] A se vedea I. REGHINI, S. DIACONESCU, P. VASILESCU, *Introducere în dreptul civil*, Ed. Sfera Juridică, Cluj-Napoca, 2007, p. 174.

^[4] A se vedea C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 48; L. POP, *Tratat de drept civil. Obligațiile, Volumul II. Contractul*, Ed. Universul Juridic, București, 2009, p. 184 și urm.

Suștinerea de mai sus este inexactă, deoarece întâlnirea ofertei cu acceptarea formează *numai acordul de voințe* (consimțământul), *nu direct încheierea* (formarea, perfectarea) contractului, care este supusă *îndeplinirii condițiilor esențiale de validitate*^[1]. Desigur, în particular, momentele acordului de voințe și respectiv, al încheierii contractului *pot coincide*, dar numai în măsura în care oferta și acceptarea au îndeplinit deja și celelalte condiții de validitate (impuse de art. 1179 C.civ.).

Deoarece vânzarea se încheie prin acordul de voințe, existența consimțământului este indispensabilă și esențială pentru perfectarea contractului.

Cele mai cunoscute manifestări ale consimțământului în materia contractului de vânzare-cumpărare sunt prezentate în continuare.

A. Anteccontractul de vânzare-cumpărare

Anteccontractul de vânzare-cumpărare reprezintă o *promisiune* de a vinde sau/și de a cumpăra, un acord de voințe ce precede încheierea unei vânzări și care are menirea de a conferi părților certitudinea că niciuna dintre ele nu va capitula de la intenția realizării contractului preconizat.

Uneori însă, promisiunea asumată prin anteccontract *nu tinde în mod direct la certificarea încheierii în viitor a contractului*, ci prin ea este angajată o obligație a cărei existență depinde, în mod esențial, de un viitor contract a cărui perfectare este însă incertă (este situația pactului de preferință, care reprezintă neîndoiește un anteccontract)^[2].

Alteori, obligația asumată de promitent nu este aceea de a încheia el însuși contractul, ci de a determina pe un terț să consimtă a intra în raportul juridic dorit de beneficiar (cazul promisiunii de *porte-fort*).

În toate cazurile însă, ceea ce reunește aceste figuri juridice în tiparele unei singure instituții juridice este scopul principal urmărit de părți sau măcar de una dintre ele, acela de *a intra, în viitor, într-un raport juridic contractual care să dea satisfacție deplină interesului manifestat*.

Potrivit art. 1279 C.civ., „Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea”. Dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, 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 excepția promisiunii de a încheia un contract real – art. 1279 alin. (1) și (3) C.civ.]^[3].

^[1] În consecință, *formarea acordului de voințe și formarea contractului* sunt două momente cu semnificații juridice diferite și care, deci, trebuiesc tratate ca atare (deși Codul civil nu le distinge).

^[2] În această categorie, doctrina franceză amintește „*contractul de negociere*” (ce are ca obiect discuțiile purtate în vederea perfectării contractului principal) și „*acordul de principiu*” (prin care părțile se obligă numai la negocieri în vederea încheierii definitive a contractului).

^[3] Potrivit art. 1279 alin. (4) C.civ., „Convenția prin care părțile se obligă să *negocieze* în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta” (s.n.).

Promisiunea ce are ca obiect *dreptul de proprietate asupra imobilului* sau un alt drept în legătură cu acesta *se poate nota în cartea funciară*, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titularul dreptului care face obiectul promisiunii, iar antecontractul, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul^[1].

În doctrina națională, în aceeași accepțiune, se mai folosesc termenii de: „pre-contract”, „contract preliminar”, „contract provizoriu” etc.

Cele mai întâlnite *manifestări ale promisiunii de vânzare-cumpărare* (în accepțiunea sa generală) sunt: promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare, promisiunea bilaterală de vânzare și de cumpărare, pactul de preferință și promisiunea de *porte-fort*.

B. Pactul de opțiune: promisiune unilaterală de vânzare

O promisiune de vânzare este unilaterală atunci când o singură parte contractantă se obligă să vândă un lucru (sau să cumpere), cealaltă parte rezervându-și numai facultatea de a-și manifesta, ulterior (de obicei înăuntrul unui termen) consimțământul de a încheia contractul de vânzare-cumpărare.

Promisiunea numai de vânzare (sau numai de cumpărare) este un contract *unilateral*, deoarece creează obligații numai pentru una dintre părți, respectiv pentru promitent^[2].

Noul Cod civil a introdus în domeniu *o instituție mai eficientă*, respectiv: pactul de opțiune.

Potrivit art. 1278 C.civ., „Atunci când părțile convin ca una dintre ele să rămână legată de propria declarație de voință, iar cealaltă să o poată accepta sau refuza, acea declarație se consideră o ofertă irevocabilă”.

Pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să îl încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii. Contractul preconizat se încheie astfel, prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a ofertei promitentului, în condițiile convenite prin pact [art. 1278 alin. (3) și (4) C.civ.].

Între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune, bunul ce face obiectul pactului, *este indisponibilizat* [art. 1668 alin. (1) C.civ.].

Sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare se prezumă a fi un avans din prețul convenit pentru vânzare (art. 1670 C.civ.).

Rezultă că pactul de opțiune este un contract prin care o persoană numită promitent se obligă, față de altă persoană numită beneficiar, să vândă (sau să cumpere) un bun pentru un preț (determinat sau determinabil), dacă acesta din urmă se va decide să cumpere (sau să vândă) într-un anumit termen.

[1] Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui [art. 906 alin. (1) C.civ.].

[2] „Promisiunea unilaterală de vânzare este arhetipul promisiunilor de vânzare, arhetipurile ale promisiunilor de contract, ele însele arhetipurile ale antecontractelor”; a se vedea PH. MALAURIE, L. AYNÈS, P.Y. GAUTIER, *op. cit.*, p. 68.