

Tema I. Contractul de vânzare-cumpărare

Secțiunea I. Definiție, caractere și reglementare

Vânzarea-cumpărarea este un contract prin care vânzătorul strămută dreptul de proprietate asupra unui bun al său cumpărătorului, care se obligă în schimb să plătească prețul lucrului vândut¹.

Din cele de mai sus rezultă că cele trei elemente constitutive ale contractului de vânzare-cumpărare sunt *lucrul, prețul și dreptul de proprietate*.

Prin natura sa, vânzarea transferă dreptul de proprietate, dar poate transmite și un alt drept, precum: un alt drept real, un drept de creanță, un drept din domeniul proprietății intelectuale etc. Astfel, transmiterea proprietății ține numai de natura contractului de vânzare-cumpărare (nu și de esența lui).

Precizăm că unele drepturi *nu pot fi transmise prin vânzare*. De exemplu, drepturile personale nepatrimoniale, cele patrimoniale cu caracter strict personal și nici cele constituite prin voința părților sau a legii, cu caracter *intuitu personae*. De exemplu, nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare: dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, dreptul de întreținere, dreptul de pensie etc.²

Contractul de vânzare-cumpărare se aseamănă cu contractul de schimb. Pentru acest considerent, schimbul a fost definit uneori fie ca o „varietate a vânzării”, fie ca o „vânzare dublă”.

Între cele două contracte există și asemănări esențiale. Astfel, dacă vânzarea presupune plata *unui preț în bani* pentru lucrul vândut, prin schimb „se dă un lucru pentru alt lucru” (s.n.)³.

Vânzarea are următoarele *caractere juridice*:

¹ Potrivit art. 1294 C. civ., „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”.

² A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, București, 1999, p. 9 și urm.; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, ed. a II-a, București, 2005, p. 15.

³ A se vedea D. Chiriță, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Lumina Lex, București, 1997, p. 115.

a). *Vânzarea este consensuală*, adică se încheie prin simplul acord de voință al părților (*solo consensu*), chiar dacă lucrul vândut nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit.

Vânzarea este însă numai în principiu consensuală. Ca excepție, terenurile pot fi înstrăinate, prin acte juridice *inter vivos*, numai în formă solemnă (autentică). Excepția se aplică exclusiv terenurilor, nu și construcțiilor (care pot fi înstrăinate valabil prin înscris sub semnătură privată).

Sanțiunea pentru nerespectarea condiției de formă cerute *ad validitatem* este *nulitatea absolută* a actului juridic respectiv.

Dacă vânzarea, având ca obiect un imobil (teren și construcție), nu a fost încheiată în formă autentică, cele două lucruri înstrăinate vor avea situații juridice diferite. Astfel, cumpărătorul va dobândi numai un *drept de suprafață asupra imobilului*, format dintr-un drept de proprietate asupra construcției și un drept de folosință asupra terenului¹.

Ad probationem, în toate cazurile când bunul are o valoare mai mare de 2,5 bani, este cerută forma scrisă (art. 1191 C. civ.). Nerespectarea formei scrise atrage deci 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, potrivit art. 1197 C. civ.)².

b). *Vânzarea este un contract bilateral* (sinalagmatic), întrucât dă naștere la obligații reciproce pentru ambele părți contractante. Astfel, vânzătorul are obligația principală să predea lucrul vândut, iar cumpărătorul să plătească prețul.

Caracterul bilateral (sinalagmatic) presupune și *interdependența obligațiilor*, în sensul că prestația uneia dintre părți reprezintă cauza obligației asumate de cealaltă parte. Reciprocitatea și interdependența

¹ Deși, potrivit art. 1295 C. civ., „vinderea este perfectă” *solo consensu*, „nimeni nu împiedică părțile să convină ca o anumită formă scrisă (de exemplu, forma autentică) să fie cerută *ad validitatem*”.

² Potrivit art. 5 și art. 6 din Legea nr. 455/2001, înscrisul în formă electronică, căruia i s-a încorporat o semnătură electronică, *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 ca și *actul autentic*; a se vedea L. Stănculescu, *Drept civil. Contracte și succesiuni*, Editura Hamangiu, București, 2008, p. 28.

obligațiilor creează premisele unei *prezumții de echilibru economic* între prestațiile părților contractante.

c). *Vânzarea este un contract cu titlu oneros*, deoarece fiecare parte urmărește un interes patrimonial, respectiv primirea unui echivalent în schimbul prestației la care se obligă; îndeplinirea obligației vânzătorului este echivalentul celeilalte obligații și viceversa.

d). *Vânzarea este un contract comutativ*, deoarece părțile cunosc existența și întinderea obligațiilor reciproce încă din momentul încheierii contractului.

Distinct de contractele aleatorii, în contractele comutative *nu există șanse de câștig și de pierdere* pentru părțile contractante, prestațiile acestora fiind considerate echivalente.

e). *Vânzarea este un contract translativ de proprietate*, deoarece strămută dreptul de proprietate (de regulă), indiferent dacă s-a făcut predarea lucrului vândut sau plata prețului¹.

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

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

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

Potrivit principiului *res perit domino*, proprietarul bunului va suporta paguba pricinuită de pieirea fortuită a acestuia². Astfel, dacă la momentul pieirii bunul nu fusese predat cumpărătorului și vânzătorul era debitor al obligației de predare anterioară a lucrului, acesta din urmă nu va suporta paguba dacă va dovedi natura fortuită (nu culpabilă) a pieirii (art. 1083 C. civ.).

¹ Potrivit art. 1295 C. civ.: „Vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat”.

² Potrivit art. 971 C. civ., „În contractele ce au de obiect translația proprietății, sau unui alt drept real (...) lucrul rămâne în rizico-pericolul dobânditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului”.

Principiul *res perit domino nu are caracter imperativ*. Astfel, părțile pot conveni ca vânzătorul să suporte riscurile după ce a operat transferul proprietății sau cumpărătorul să își asume riscurile înainte de momentul transferării dreptului de proprietate (de exemplu, în cursul executării lucrului viitor).

Sediul materiei vânzării se găsește în Codul civil, Cartea a III-a, intitulată „Despre diferitele moduri prin care se dobândește proprietatea”, Titlul V „Despre vinderi”, art. 1294-1404, precum și în alte reglementări speciale (de exemplu, vânzarea unei moșteniri ori vânzarea locuințelor proprietate de stat în condițiile Legii nr. 85/1992, Legii nr. 112/1995, Legii nr. 10/2001 etc.).

Secțiunea a II-a. Condiții de validitate

Potrivit art. 948 C. civ., „condițiile esențiale pentru validitatea unei convenții” sunt: capacitatea de a contracta, consimțământul valabil al părților, obiectul determinat, posibil, licit și o cauză morală și licită.

La cele de mai sus, uneori legislația civilă actuală mai adaugă și *cerința formei* (condiție cerută *ad validitatem* pentru contractele solemne)¹.

§ 1. Capacitatea părților

Capacitatea părților desemnează în general aptitudinea subiectului de drept civil de a deveni titular de drepturi și obligații civile².

În principiu, toate persoanele se bucură de capacitatea de a contracta. *Regula în materie este capacitatea*, iar excepția incapacitatea (art. 1306 C. civ.).

În general, *sunt incapabili de a contracta minorii și interziși judecătorești* (art. 950 C. civ.).

În consecință, minorii cu capacitate de exercițiu restrânsă *pot încheia contracte personal*, dar numai cu încuviințarea ocrotitorilor săi legali și cu autorizația autorității tutelare.

¹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, *Drept civil. Contracte*, Editura Junimea, Iași, 2004, p. 13-14; R. Motica, Fl. Moțiu, *Contractul de vânzare-cumpărare. Teorie și practică judiciară*, Editura Lumina Lex, București, 1999, p. 8.

² A se vedea I. Dogaru, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, București, 2004, p. 15; M. Mureșan, *Contracte civile*, Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996, p. 14-15.

Pentru persoanele juridice, regula capacității este subordonată principiului specialității, consacrat de art. 34 din Decretul nr. 31/1954.

Sunt incapacități speciale în contractul de vânzare-cumpărare următoarele cazuri *enumeratede expres și limitativ de lege*:

- Potrivit art. 1307 C. civ., *vânzarea între soți este interzisă*. Interdicția vizează protejarea intereselor moștenitorilor rezervatari, dar și a creditorilor care ar putea fi mai ușor fraudată prin vânzări aparente sau fictive.

Tot astfel, prohibiția este destinată să dea efect prevederii art. 937 C. civ., prin care donația între soți este revocabilă.

Nerespectarea interdicției privind vânzarea între soți se sancționează cu *nulitatea relativă* a contractului (care poate fi confirmată după desfacerea căsătoriei, de către părți, sau de moștenitori, după moartea vânzătorului)¹.

- *Tutorii* nu pot cumpăra bunurile persoanelor de sub tutela lor atâta timp cât socotelile tutelei nu au fost date și primite (art. 809 C. civ. și art. 1308 pct. 1 C. civ.).

- *Mandatarii* împuterniciți să vândă un lucru nu pot să îl cumpere (art. 1308 pct. 2 C. civ.).

- *Funcționarii publici și administratorii* bunurilor ce aparțin statului și unităților administrativ-teritoriale nu pot cumpăra bunurile aflate în administrarea lor (art. 1308 pct. 3 și 4 C. civ.).

Sanctiunea nerespectării prevederilor art. 1308 C. civ. este *nulitatea relativă*².

Potrivit art. 44 alin. (2) teza a II-a din Constituție, 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.

¹ Vânzarea între concubini este valabilă, cu excepția situației în care a fost efectuată cu un scop imoral (de exemplu, pentru a menține starea de concubinaj).

² Tot astfel, judecătorii, procurorii și avocații nu pot deveni cesionari de drepturi litigioase care sunt de competența curții de apel în a cărei circumscripție își execută funcția sau profesia (art. 1309 C. civ.).

§ 2. Consimțământul

Consimțământul reprezintă voința juridică exteriorizată și este o componentă esențială a actului juridic.

Consimțământul contractual (acordul de voință) se formează atunci când oferta se întâlnește cu acceptarea.

În contractul de vânzare-cumpărare, consimțământul prezintă particularități în unele domenii, pe care le prezentăm în continuare.

Antecontractul de vânzare-cumpărare reprezintă o promisiune de a vinde sau de a cumpăra, un acord de voință ce precede încheierea unei vânzări. Promisiunea de vânzare constituie un contract distinct (nenumit) de contractul de vânzare.

Cele mai întâlnite varietăți 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.

Promisiunea unilaterală de vânzare (sau numai de cumpărare), cunoscută și ca „pactul de opțiune”, este un contract unilateral, deoarece creează obligații numai pentru una dintre părți, respectiv pentru promitent (cumpărător sau vânzător)¹.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare presupune că ambele părți se obligă să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare. Promisiunea sinalagmatică (bilaterală) de a contracta este denumită în doctrină „antecontract”.

În practică, situația în care promitentul-vânzător nu și-a executat obligația asumată în antecontract a fost soluționată diferit, după cum lucrul se mai află sau nu la promitentul-vânzător:

- dacă promitentul-vânzător a vândut lucrul unei alte persoane, vânzarea încheiată cu o terță persoană este valabilă, iar vânzătorul nu poate fi obligat decât la daune-înterese compensatorii;

- dacă lucrul se mai află în patrimoniul vânzătorului (nu a fost vândut altei persoane), instanța de judecată îl poate obliga să își respecte obligațiile asumate în antecontract sau chiar să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract [art. 5 alin. (2) din Titlul X din Legea nr. 247/2005].

¹ Pentru amănunte, a se vedea C. Macovei, *Contracte civile*, Editura Hamangiu, București, 2006, p. 20-22.

Pactul de preferință reprezintă o varietate a promisiunii unilaterale, prin care promitentul-vânzător (sau cumpărător) *se obligă să îl prefere pe beneficiar* (la încheierea vânzării), dar numai dacă se va decide să contracteze.

Pactul de preferință este un act juridic *valabil*, deoarece este afectat numai de o condiție simplă potestativă (care nu depinde doar de voința promitentului, ci și de împrejurări exterioare, obiective).

Promisiunea de porte-fort (promisiunea de a determina pe altul să ratifice un act) este o convenție prin care o persoană (promitent) se angajează față de o altă persoană (beneficiar) să determine pe un terț să încheie un act juridic promis sau să ratifice unul încheiat în contul lui de către promitent fără împuternicirea sa prealabilă.

Arvuna este suma de bani pe care promitentul-cumpărător o dă promitentului-vânzător cu ocazia încheierii unui antecontract (de regulă, o parte din prețul contractului de vânzare-cumpărare) și care, în caz de neperfectare a contractului din culpa uneia dintre părți, urmează să fie pierdută ori restituită dublu (ori triplu etc.).

Arvuna se aseamănă cu acontul (reprezentând, de regulă, o parte din prețul vânzării) și se deosebește de acont, care reprezintă întotdeauna (și nu ocazional) o parte din preț¹.

Arvuna are următoarele caractere:

- caracterul de confirmare a încheierii contractului;
- caracterul supletiv (sub aspectul dispozițiilor legale);
- caracterul de dezicere (oricare dintre părți putând denunța unilateral contractul)².

Dreptul de preempțiune conferă preferință unor persoane (titulari ai acestuia) la cumpărarea unui bun, la preț egal, atunci când proprietarul acestuia îl vinde. De exemplu, dreptul de preempțiune al chiriașului la cumpărarea apartamentului închiriat.

Dreptul de preempțiune este mecanismul juridic care reprezintă o voință legală (ce depășește interesele părților contractante, dar care, în principiu, operează cu respectarea condițiilor contractuale).

¹ A se vedea J. Manoliu, Șt. Răuschi, *Drept civil. Contracte*, Universitatea „Al.I. Cuza”, Iași, 1984, p. 48-49.

² A se vedea E. Safta-Romano, *Contracte civile. Încheiere, executare, încetare*, Editura Polirom, Iași, 1999, p. 34.

Dreptul de preempțiune al cumpărătorului a fost instituit prin lege în următoarele cazuri (exemplificative):

- în cazul vânzării imobilelor restituite persoanelor îndreptățite, având destinație de: unități și instituții de învățământ de stat, unități sanitare și de asistență medico-socială etc.;

- în cazul în care proprietarul dorește să vândă locuința, chiriașul are drept de preempțiune la cumpărarea acesteia;

- în cazul în care un imobil expropriat este scos la vânzare de către expropriatorul care nu a putut realiza lucrarea de utilitate publică, fostul proprietar (expropriatul) are un drept prioritar la cumpărare;

Nerespectarea dispozițiilor referitoare la dreptul de preempțiune atrage *nulitatea relativă* a contractului.

Dreptul cumpărătorului-consumator de a se dezice operează cu precădere în cazul contractelor încheiate la distanță și constă în posibilitatea acestuia de a „denunța unilateral” contractul „în termen de 10 zile lucrătoare, fără penalități și fără invocarea vreunui motiv” (art. 7 alin. (1) din O.G. nr. 130/2000)¹.

Este important să menționăm că legea nu îi conferă consumatorului dreptul de a se dezice în toate cazurile. De exemplu, consumatorul nu poate „denunța unilateral” contractele de furnizare de servicii a căror execuție a început, cu acordul său, înaintea expirării termenului de 10 zile lucrătoare.

Prețul lezionar reprezintă disproporția vădită dintre valoarea de circulație a lucrului și prețul efectiv achitat de cumpărător (de exemplu, se vinde o casă cu suma de 10 mii de euro, deși valoarea sa de piață este de 100 de mii de euro).

Acțiunea în resciziune pentru leziune este recunoscută *numai minorului între 14-18 ani* care a încheiat singur, fără încuviințarea părinților sau a tutorelui, un act juridic lezionar (art. 1165 C. civ.).

Astfel, în dreptul nostru, acțiunea în resciziune este *inadmisibilă vânzătorului major*.

¹ Potrivit art. 2 alin. (1) din O.G. nr. 130/2000, prin contractul la distanță sunt furnizate produse sau servicii între un comerciant și un consumator, în cadrul unui sistem de vânzare organizat de către comerciant, care utilizează în mod exclusiv, înainte și la încheierea acestui contract, una sau mai multe tehnici de comunicație la distanță.

Sancțiunea vânzării care are un preț lezionar este *nulitatea absolută*¹.

§ 3. Obiectul contractului de vânzare-cumpărare

În raporturile juridice patrimoniale, conduita părților se referă la lucruri materiale, însă bunurile (în sine) nu constituie obiect al actului juridic civil². Astfel, bunul poate fi privit numai ca *obiect derivat* al contractului.

Obiectul contractului de vânzare-cumpărare este *dublu: lucrul și prețul* (deoarece vânzarea este bilaterală).

a). *Lucrul vândut este obiectul prestației vânzătorului.*

Pentru ca vânzarea să fie valabilă, lucrul vândut trebuie să îndeplinească următoarele *condiții*³:

- *Lucrul să fie în comerț* (art. 963 și art. 1310 C. civ.).

În principiu, toate lucrurile sunt „în comerț”. *Per a contrario*, nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare lucrurile care nu sunt în comerț (fiind inalienabile).

Bogățiile de orice natură ale subsolului, căile de comunicație, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil și acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice, ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de lege *fac obiectul exclusiv al proprietății publice*.

Bunurile proprietate publică (în condițiile legii) pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate (art. 136 din Constituție și art. 12 din Legea nr. 213/1998).

- *Bunul să fie determinat sau determinabil* (art. 948 și art. 964 C. civ.). Bunurile sunt determinate prin individualitatea lor.

Bunurile certe se determină prin prezentarea caracterelor individuale, indicându-se natura bunului (teren, casă, autoturism etc.).

¹ Leziunea este o instituție disputată în doctrină (fiind considerată fie că aparține consimțământului, fie obiectului contractului). Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 69.

² Potrivit art. 962 C. civ., „Obiectul convențiilor este acela la care părțile sau numai una din părți se obligă”.

³ A se vedea O.M. Corsiuc, *Drept civil pentru învățământul universitar economic*, Editura Lumina Lex, București, 2009, p. 218.

Bunurile de gen se determină prin indicarea calității și a cantității (număr, volum, greutate etc.)¹.

- *Lucrul vândut să existe* în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor (art. 1311 C. civ.).

Dacă bunul a pierit în parte, cumpărătorul poate alege: fie să renunțe la contract, fie să ceară executarea asupra părții rămase din lucru cu o reducere proporțională din preț (art. 1311 C. civ.).

Riscul pieirii, totale sau parțiale, este suportat de vânzător (*res perit domino*).

Obiect al vânzării-cumpărării *poate fi și un bun viitor* (art. 965 C. civ.); de exemplu, un autoturism ce urmează a fi construit, o casă etc. Excepție fac moștenirile nedeschise, care nu pot fi vândute (art. 702 și 965 alin. 2 C. civ.).

- *Vânzătorul trebuie să fie proprietarul lucrului. Per a contrario*, dacă vânzătorul nu este titularul dreptului de proprietate, nu poate nici dispune asupra lucrului (*nemo dat quod non habet*).

În cazul în care vânzătorul înstrăinează un bun care este proprietatea altei persoane, operațiunea juridică este cunoscută sub numele de „vânzarea lucrului altuia”.

Vânzarea lucrului altuia este o operație juridică anormală (întâlnită totuși în practică) și sancționată cu nulitatea actului juridic respectiv (pentru neîndeplinirea uneia dintre condițiile obiectului)².

Sancțiunea aplicabilă vânzării lucrului altuia este fie nulitatea relativă, fie nulitatea absolută (după situație);

- când părțile (sau cel puțin cumpărătorul) *au fost în eroare*, socotind că bunul vândut aparține vânzătorului, s-a admis³ că *vânzarea este anulabilă* (lovită de nulitate relativă);

- când părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză, știind deci că lucrul vândut este proprietatea unei alte persoane, ea reprezintă o operațiune speculativă, are o cauză ilicită și deci este *nulă absolut* (art. 968 C. civ.).

O situație asemănătoare vânzării lucrului altuia o reprezintă *vânzarea unui bun aflat într-o indiviziune*, dar care însă este supusă unui

¹ A se vedea E. Safta-Romano, *op. cit.*, p. 41 și urm.

² A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 56 și urm.

³ A se vedea R. Sanilevici, I. Macovei, *Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare*, în R.R.D. nr. 2/1975, p. 33.

regim juridic deosebit, instituit prin regulile stării de indiviziune. De exemplu, dacă după decesul părintelui unul dintre cei trei copii vinde un lucru din patrimoniul succesoral (înainte de efectuarea partajului între frați), soarta actului juridic încheiat de copil va fi diferită după cum bunul vândut îi va fi repartizat la partaj acestuia. Astfel, dacă bunul va intra în lotul său, vânzarea va rămâne valabilă, iar dacă bunul va intra în lotul altui coindivizar, vânzarea va fi nulă.

b). *Prețul este obiectul prestației cumpărătorului și corespunde valorii lucrului vândut.*

Prețul este suma de bani care reprezintă echivalentul datorat de una dintre părți (cumpărătorul) în schimbul lucrului transmis de cealaltă parte (vânzătorul).

Prețul trebuie să întrunească următoarele *condiții*:

- *Să fie stabilit în bani* (condiție de esența contractului de vânzare-cumpărare); dacă părțile convin să dea un lucru pentru alt lucru (și nu o sumă de bani), contractul este de schimb;

Prețul vânzării efectuate pe teritoriul național trebuie plătit în lei (cu mențiunea că stabilirea prețului în valută nu afectează validitatea contractului).

- *Să fie determinat sau determinabil* (cel puțin parțial la data încheierii contractului)¹.

În cazul în care prețul nu este determinat sau determinabil prin elemente ferme stabilite de părți, vânzarea este nulă absolut (pentru lipsa unui element esențial).

Sanctiunea nedeterminării prețului este *nulitatea relativă*.

- *Să fie sincer și serios*. Prețul sincer este un preț real (datorat) al bunului vândut, pe care părțile nu l-au stabilit în mod fictiv (ci în scopul de a-l plăti în realitate).

Prețul fictiv este cel simulat, iar vânzarea cu preț fictiv este nulă.

Prețul serios este cel care nu este derizoriu, infim (art. 1303 C. civ.).

În loc de preț derizoriu, se mai vorbește de „modicitea prețului” sau de o disproporție prea mare dintre preț și valoarea bunului, ceea ce poate crea confuzie între prețul nesperios și prețul lezionar².

¹ Potrivit art. 1303 C. civ., „prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți” (s.n.), însă în practică se admite că determinarea prețului poate fi lăsată (prin voința părților) și la aprecierea unei alte persoane (de exemplu, a unui expert).

² A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, *op. cit.*, p. 41.

§ 4. Cauza (scopul) contractului de vânzare-cumpărare

Prin cauza (scopul) actului juridic civil se înțelege obiectivul (interesul) urmărit la încheierea acestuia.

De exemplu, într-un contract de vânzare-cumpărare, vânzătorul se obligă să predea lucrul în scopul *obținerii unei sume de bani* (prețul), iar cumpărătorul se obligă să plătească prețul *pentru a-și apropria bunul* (a deveni proprietarul său).

Cauza include atât scopul imediat al asumării obligației, respectiv obținerea bunului sau încasarea prețului (element obiectiv, abstract și invariabil în toate contractele de vânzare-cumpărare), cât și scopul mediat, respectiv mobilul determinant al consimțământului fiecăreia dintre părțile contractante (element care este subiectiv, concret și variabil de la caz la caz)¹.

Cauza contractului de vânzare-cumpărare trebuie să îndeplinească trei condiții:

- *să existe* (lipsa cauzei atrage nulitatea absolută a vânzării, potrivit art. 966 C. civ.);
- *să fie reală* (cauza este falsă atunci când părțile sau numai una dintre ele au avut credința greșită că scopul pentru care au încheiat vânzarea există);
- *să fie licită și morală* (adică conformă cu normele juridice și morală când corespunde regulilor de conviețuire socială).

§ 5. Forma contractului de vânzare-cumpărare

Forma contractului de vânzare-cumpărare este o modalitate de exteriorizare a manifestării de voință².

Potrivit principiului consensualismului, pentru încheierea valabilă a actului juridic *nu este necesar ca manifestarea de voință să îmbrace o anumită formă* (o formă specială).

Ca excepție de la regula de mai sus, terenurile cu sau fără construcții situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau întinderea lor, pot fi înstrăinate și dobândite, prin acte juridice între vii, *numai prin acte încheiate în formă autentică*.

Sanțiunea nerespectării formei solemne (autentice) cerute de lege este *nulitatea absolută*.

¹ A se vedea M. Mureșan, *op. cit.*, p. 48.

² A se vedea C. Macovei, *op. cit.*, p. 48.

§ 6. Publicitatea imobiliară

Publicitatea imobiliară reprezintă o măsură de protecție a persoanelor care nu au avut cunoștință de existența unui drept netranscris. Ea este cea care realizează opozabilitatea actului juridic față de terți.

Astfel, vânzarea drepturilor reale imobiliare își produce efecte *între părți în temeiul acordului lor de voință* (la momentul încheierii contractului)¹, dar *devine opozabilă terților numai din momentul înscrierii în cartea funciară* (art. 25 alin. (1) din Legea nr. 7/1996).

În dreptul nostru, publicitatea imobiliară nu este constitutivă de drepturi, ci „numai o formalitate de consolidare a dreptului rezultat din convenția părților”².

Secțiunea a III-a. Efectele contractului de vânzare-cumpărare

Contractul de vânzare-cumpărare, valabil încheiat, produce efecte juridice. Efectele contractului de vânzare-cumpărare sunt mijloace juridice destinată să realizeze scopul urmărit de părți.

În calitatea sa de contract translativ de proprietate, vânzarea produce un efect principal, efectul legal (ce constă în transmiterea dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător) și efecte personale (obligații asumate de vânzător, respectiv de cumpărător)³.

În consecință, obligațiile de predare și de luare în primire a lucrului (datorate de vânzător, respectiv de cumpărător) sunt de fapt expresii materiale ale înstrăinării și ale dobândirii (transmiterii) dreptului de proprietate.

Potrivit art. 983 C. civ., dacă înțelesul unui contract, în general, este îndoielnic, textul se interpretează în favoarea debitorului. Astfel, *interpretarea clauzelor* (obligațiilor) contractuale devine, de multe ori, o operație juridică foarte importantă.

Având în vedere că atât vânzătorul, cât și cumpărătorul au calitatea, în același timp, și de debitori și de creditori, regula instituită în dreptul obligațional este neaplicabilă.

¹ A se vedea P. Vasilescu, *Relativitatea actului juridic civil. Repere pentru o nouă teorie generală a actului de drept privat*, Editura Rosetti, București, 2003, p. 61 și urm.

² A se vedea I. Deleanu, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, Editura Rosetti, București, 2002, p. 123-124.

³ Potrivit art. 971 C. civ., „În contractele ce au ca obiect translația proprietății sau unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul contractului” (s.n.), astfel, transmiterea dreptului de proprietate se realizează „automat și *ex lege*”.

Potrivit art. 1312 C. civ., *vânzătorul este cel care trebuie să explice clar obligațiile sale*, deoarece el impune clauzele contractuale. Pentru acest considerent, dacă înțelesul contractului este îndoielnic, clauzele neclare se vor interpreta *în contra vânzătorului (in dubio contra stipulantem)*.

În concluzie, clauzele neclare, îndoielnice cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare se vor interpreta *în favoarea cumpărătorului*.

§ 1. Obligațiile vânzătorului

Vânzătorul are două obligații principale, să predea lucrul vândut și să îl garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și contra viciilor (art. 1313 C. civ.). În plus, vânzătorul are și unele obligații accesorii, de exemplu, conservarea lucrului până la predare (art. 1074 C. civ.).

A. Obligația de predare a lucrului are numai semnificația *transmiterii materiale* a acestuia (și nu a transferului de proprietate).

Predarea bunului se face, ca regulă, la *locul unde acesta este situat*, fiind, deci, portabilă (art. 1319 C. civ.).

În cazul în care lucrul vândut nu poate fi localizat, predarea trebuie să se facă la domiciliul debitorului-vânzător, fiind, în acest caz, cherabilă.

Vânzătorul este obligat să predea bunul în starea în care se afla în momentul vânzării, împreună cu fructele percepute sau nu din ziua vânzării, precum și toate accesoriile acestora (art. 1324 și art. 1326 C. civ.).

Potrivit art. 1315 C. civ., bunurile imobile se predau prin „remiterea cheilor, dacă e vorba de o clădire, sau prin remiterea titlului de proprietate”¹.

Cheltuielile de predare (măsurare, cântărire, ambalare) sunt suportate de vânzător, iar cele legate de preluare (perfectarea actelor, încărcare, transport etc.) de cumpărător (art. 1317 C. civ.).

În caz de neexecutare a obligației de predare, cumpărătorul are de ales între:

- invocarea excepției de neexecutare (*exceptio non adimpleti contractus*);
- rezoluțiunea vânzării cu daune-interese;

¹ A se vedea I. Dogaru, *op. cit.*, p. 104.

– executarea în natură a contractului sau daune-interese (art. 1075 C. civ.)¹.

B. Obligația de garanție a vânzătorului presupune îndatorirea sa de a asigura cumpărătorului folosința liniștită și utilă a lucrului.

Obligația de garanție a vânzătorului pentru liniștita folosință a lucrului înseamnă *garanția contra evicțiunii*.

Obligația de garanție a vânzătorului pentru utila folosință a lucrului înseamnă *garanția contra viciilor*.

Evicțiunea constă în pierderea proprietății lucrului sau în tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor sale de proprietar².

Evicțiunea poate rezultă dintr-un fapt personal sau din fapta unui terț³.

Faptul personal este un fapt ori un act, anterior sau ulterior vânzării, dar tăinuit de către vânzător sau succesorii săi universali ori cu titlu universal, de natură a-l tulbura pe cumpărător în liniștita folosință a lucrului.

Tulburarea liniștitei stăpâniri a bunului cumpărat poate fi o *tulburare de drept* (pierderea unui atribut al dreptului de proprietate dobândit) sau o *tulburare de fapt* (deposedarea cumpărătorului de un lucru).

Garanția contra evicțiunii a vânzătorului se transmite, după moartea acestuia, succesoriilor universali sau cu titlu universal.

Obligația negativă a vânzătorului de a nu-l tulbura pe cumpărător în liniștita folosință a bunului este de esența vânzării, orice convenție contrară fiind nulă.

Garanția contra evicțiunii provenită dintr-un fapt personal este de *esența vânzării și nu poate fi înlăturată prin voința părților* (art. 1339 C. civ.).

Dacă tulburarea provine din fapta unui terț, vânzătorul este obligat să îl apere pe cumpărător, iar dacă nu reușește, va fi obligat să suporte consecințele evicțiunii.

Garanția contra evicțiunii rezultând din fapta unui terț există dacă sunt întrunite următoarele *condiții*:

¹ A se vedea J. Manoliu, Șt. Răuschi, *op. cit.*, p. 25.

² Potrivit art. 1337 C. civ., „Vânzătorul este de drept obligat, după natura contractului de vânzare, a răspunde către cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut, sau de sarcinile la care s-ar pretinde supus acel obiect și care n-ar fi declarate la facerea contractului?”.

³ A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 78 și urm.

- să fie vorba despre o tulburare de drept;
- cauza evicțiunii să fie anterioară vânzării;
- cauza evicțiunii să nu fi fost cunoscută de cumpărător.

Atunci când evicțiunea s-a produs, posibilitățile cumpărătorului diferă, după cum evicțiunea este totală sau parțială.

a). *În caz de evicțiune totală*, vânzătorul are următoarele obligații:

- să restituie cumpărătorului prețul integral (chiar dacă valoarea lucrului s-a micșorat);
- să plătească cumpărătorului valoarea fructelor pe care a fost obligat să le înapoieze terțului evingător (art. 1341 pct. 2 C. civ.);
- să achite cumpărătorului cheltuielile de judecată ocazionate de procesul cu terțul evingător;
- să plătească daune-interese (art. 1344-1345 C. civ.)¹.

Evicțiunea parțială constă fie în pierderea în parte de către cumpărător a dreptului de proprietate asupra lucrului cumpărat, fie în restrângerea dreptului de folosință asupra acestuia, fie în orice altă restrângere a drepturilor dobândite (sau presupuse a fi dobândite) în temeiul vânzării-cumpărării.

În acest caz, cumpărătorul are dreptul de a opta între a cere rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și a menține contractul încheiat (cu despăgubiri pentru paguba suferită).

Acțiunea în garanție pentru evicțiune a cumpărătorului împotriva vânzătorului se prescrie în termenul general de prescripție, care începe să curgă de la data producerii evicțiunii.

Garanția datorată de vânzător pentru evicțiune are caracter supletiv. Astfel, părțile pot, în principiu, să modifice regulile respective, prin convenția lor (art. 1338 C. civ.).

Garanția prevăzută de părți (prin convenția lor) poartă numele de garanție convențională (de fapt). Ea are anumite limite peste care părțile nu pot trece. De exemplu, vânzătorul nu poate fi exonerat pentru evicțiunea provenită din faptul său personal.

¹ Daunele-interese vor cuprinde sporul de valoare dobândit de lucru între momentul încheierii contractului și producerea evicțiunii. Cheltuielile voluptuorii (de simplă plăcere) făcute de cumpărător nu vor fi restituite acestuia, decât dacă vânzătorul a fost de rea-credință (a știut că bunul nu îi aparține); a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 84-85.

În caz de evicțiune consumată, vânzătorul trebuie să restituie prețul primit. Ca excepție, vânzătorul nu este obligat să restituie prețul în cazul în care cumpărătorul a cunoscut pericolul evicțiunii sau dacă a cumpărat pe răspunderea sa proprie (art. 1340 C. civ.).

Vânzătorul răspunde și pentru *defectele lucrului vândut care îl fac impropriu destinației* sale ori defectele sunt de natură a-i micșora într-atât valoarea de întrebuințare, încât cumpărătorul, dacă le-ar fi cunoscut, nu ar fi cumpărat sau ar fi plătit un preț mai mic (art. 1352 C. civ.). De exemplu, după cumpărarea unui costum de marcă, cumpărătorul constată că a dobândit o copie ieftină.

Pentru a atrage răspunderea vânzătorului, trebuie ca viciile să îndeplinească următoarele condiții.

a). *Viciul trebuie să fie ascuns* (vânzătorul nu răspunde „de viciile aparente și despre care cumpărătorul a putut singur să se convingă” – art. 1353 C. civ.).

b). *Viciul să fi existat în momentul vânzării* (nu este necesar ca viciul să existe anterior vânzării în toată amploarea sa)..

c). *Viciul să fie grav*, adică din cauza lui lucrul să fie impropriu întrebuințării la care este destinat după natura sa sau să micșoreze într-atât valoarea de întrebuințare, încât cumpărătorul, în cunoștință de cauză, nu ar fi cumpărat sau ar fi cumpărat la un preț mai mic.

În cazul vânzării unui lucru afectat de vicii, cumpărătorul are două posibilități:

- de a restitui lucrul și de a primi prețul înapoi;
- de a opri lucrul și de a cere înapoierea unei părți din preț.

În caz de neînțelegere, cumpărătorul are la dispoziție o acțiune în rezoluțiune (acțiunea redhibitorie) și o acțiune estimatorie¹.

Dreptul la acțiune, fie redhibitorie sau estimatorie, se prescrie într-un termen de 6 luni, dacă viciile nu au fost ascunse cu viclenie, iar dacă viciile au fost ascunse cu viclenie, în termenul general de prescripție extinctivă (de 3 ani).

¹ Cele două acțiuni nu se pot exercita concomitent, cumpărătorul fiind obligat să opteze ori pentru una, ori pentru cealaltă (dar intentarea uneia nu implică renunțarea la cealaltă, atât timp cât nu a intervenit o achiesare sau o sentință judecătorească de primă instanță).

Deoarece obligația de garanție a vânzătorului pentru vicii are caracter supletiv, *părțile sunt libere să limiteze sau chiar să înlăture* ori, dimpotrivă, *să agraveze* această obligație, printr-o clauză expresă¹.

În materie de garanție pentru vicii, *clauza de limitare sau de înlăturare a garanției pentru vicii este valabilă* (art. 1354 C. civ.).

În favoarea vânzătorului operează o prezumție de bună-credință și, astfel, dovada cunoașterii viciilor de către acesta trebuie să fie făcută de cumpărător (cu orice mijloace de probă).

Dispoziții pertinente domeniului garanției datorate de vânzător conține și *legislația de protecție a consumatorului*. Astfel, potrivit art. 5 din Legea nr. 449/2003, vânzătorul este obligat să livreze consumatorului produse care sunt în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare.

„*Lipsa conformității produsului*” dă dreptul cumpărătorului-consumator să ceară fie o reducere a prețului, fie rezoluțiunea contractului în următoarele cazuri:

- a) dacă nu beneficiază nici de repararea, nici de înlocuirea produsului;
- b) dacă vânzătorul nu a luat măsura reparatorie într-o perioadă de timp rezonabilă;
- c) dacă vânzătorul nu a luat măsura reparatorie fără inconveniente semnificative pentru consumator.

Lipsa de conformitate apărută într-un termen de 6 luni de la data livrării produsului se prezumă că a existat la momentul livrării acestuia (deci proba conformității cade în sarcina vânzătorului)². Excepție fac cazurile în care prezumția este incompatibilă cu natura produsului sau a lipsei de conformitate (art. 18 din lege).

§ 2. Obligațiile cumpărătorului

Cumpărătorul are două obligații principale: de a plăti prețul și de a lua în primire lucrul vândut. La acestea se adaugă, de regulă, și obligația de a suporta cheltuielile vânzării³.

¹ Limitarea garanției poate fi stipulată și sub forma scurtării termenului de 3 ani pentru viciile ascunse.

² A se vedea L. Stănculescu, *op. cit.*, p. 77.

³ A se vedea C. Macovei, *op. cit.*, p. 67.

În afara obligațiilor legale de mai sus, părțile pot însă stipula și alte obligații pentru cumpărător. De exemplu, se poate conveni ca fructele produse pe anul în curs să revină vânzătorului.

A. Plata prețului este principala obligație a cumpărătorului.

Potrivit art. 1361 C. civ., „principala obligație a cumpărătorului este de a plăti prețul la ziua și la locul determinat prin contract”.

Plata prețului se face, de regulă, la locul și în momentul în care se face predarea bunului, fiind deci *portabilă* (art. 1362 C. civ.)¹.

În caz de evicțiune, cumpărătorul poate „suspenda plata prețului până ce vânzătorul va face să înceteze tulburarea sau va da cauțiune, afară numai dacă se va fi stipulat ca plata să se facă chiar de ar urma tulburarea”(art. 1364 C. civ.).

Potrivit art. 1363 C. civ., în caz de întârziere la achitarea prețului, cumpărătorul „datorește dobânda prețului vânzării până la plățirea capitalului”, dar numai în trei cazuri:

- dacă există convenție în acest sens;
- dacă lucrul vândut și efectiv predat este producător de fructe;
- în cazul în care cumpărătorul a fost pus în întârziere printr-o notificare de plată.

Dobânda prețului se plătește numai după punerea în întârziere a cumpărătorului prin notificare.

În cazul în care cumpărătorul nu plătește prețul, vânzătorul are la dispoziție trei posibilități:

- *să invoce excepția de neexecutare (exceptio non adimpleti contractus)*, care îi permite să refuze predarea lucrului vândut;
- *să ceară executarea silită* a obligației de plată;
- *să ceară rezoluțiunea* (art. 1365 C. civ.).

În practica judiciară s-a pus în discuție situația în care părțile contractante, mai ales în vânzările imobiliare, declară în actul autentic un preț mai mic decât cel real convenit, cu scopul de a plăti taxe și onorariu notarial mai mici, practică cunoscută sub numele de *simulația prețului*.

În situația de mai sus s-a apreciat că *prețul datorat de cumpărător* va fi cel „realmente convenit” de părți, și nu cel simulat (declarat în actul autentic).

¹ Prevederea de mai sus este derogatorie de la regula generală, potrivit căreia, în materie de obligații, plata se face la domiciliul debitorului (art. 1104 C. civ.).