

CARTEA V. DESPRE OBLIGAȚII

Titlul IX. Diferite contracte speciale

Capitolul I. Contractul de vânzare

Secțiunea 1. Dispoziții generale

§1. Domeniul de aplicare

1. Principiul neretroactivității legii civile, prevăzut în art. 6 alin. (1) teza a II-a NCC, permite afirmația generală că dispozițiile legii noi se vor aplica doar contractelor de vânzare încheiate după intrarea în vigoare a acesteia. Cu toate acestea, alin. (6) al aceluiași articol stabilește că dispozițiile legii noi sunt aplicabile efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, derivate, printre altele, din capacitatea persoanelor, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi.

2. Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele și încetarea sa [art. 102 alin. (1) din Legea nr. 71/2011].

3. Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privința elementelor ce nu fac obiectul modificării sunt aplicabile dispozițiile alin. (1) [art. 102 alin. (2) din Legea nr. 71/2011].

4. Contractul de vânzare este, de regulă, cu executare instantanee, *uno actu*, atât în privința obligațiilor vânzătorului, cât și în privința obligațiilor cumpărătorului, astfel că nașterea, consumarea și epuizarea raportului juridic respectiv nu sunt influențate de o viitoare modificare a legii.

5. Dacă obligațiile părților sunt cu executare succesivă, iar legea în vigoare la încheierea contractului a fost modificată, legea nouă va trebui respectată de către părți în executarea obligațiilor ulterioare, doar atunci când obiectul modificării legislative, respectiv obiectul obligației privesc sau derivă din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, și din raporturile de vecinătate.

6. Pentru exemplificare presupunem că un contract de vânzare cumpărare de armament sau de alte bunuri cu regim special de circulație a fost încheiat sub imperiul legii vechi iar, de la momentul încheierii și până la momentul executării obligației de predare a bunului sau bunurilor, a intervenit o modificare legislativă a regimului juridic al bunului vândut. Într-un astfel de caz, legea nouă se aplică efectelor viitoare ale unor situații juridice născute sub legea veche. În exemplul dat, debitorul obligației de predare va respecta cerințele legii noi cu privire la bun sau bunuri (autorizare, transportare, taxare etc.) iar partea care, potrivit contractului, suportă cheltuielile vânzării va fi obligată inclusiv la suportarea cheltuielilor generate de legea nouă.

7. Legea nr. 71/2011 prevede expres situații în care efectelor viitoare ale unor contracte de vânzare încheiate anterior datei intrării în vigoare a Codului civil le sunt aplicabile noile dispoziții.

8. Clauzele contractelor de vânzare încheiate sub imperiul vechiului Cod civil nu vor fi interpretate potrivit regulilor de interpretate din noul Cod civil nici măcar în situația în care efectele respectivelor contracte se produc în totalitate după intrarea în vigoare a legii noi.

Art. 1.650. Noțiune. (1) 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.
(2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

Reglementarea anterioară: C. civ. 1864: „Art. 1294. 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”.

COMENTARIU ȘI DOCTRINĂ

1. Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau se obligă să transmită proprietatea unui bun sau orice alt drept, către cumpărător, acesta plătiind sau obligându-se să plătească, în schimb, un preț.

2. Potrivit art. 1294 C. civ. 1864, vânzarea-cumpărarea era un contract prin care una dintre părți strămuta proprietatea unui bun al său asupra celeilalte părți care se obliga în schimb a plăti prețul bunului vândut. Deși vechiul Cod civil se referea la transmiterea proprietății, doctrina și practica erau unanime în a considera că este tot vânzare și contractul prin care, în schimbul unui preț se transmitea un alt drept decât dreptul de proprietate (*a se vedea Fr. Deak, St.D. Cârpenaru, Contracte civile și comerciale, Ed. Lumina Lex, București, 1993, p. 11*).

3. Definiția actuală a vânzării conține în alin. (2) al art. 1650 precizarea expresă conform căreia prin vânzare se poate transmite un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

4. Alin. (1) al art. 1650 NCC pune accent pe faptul că transmiterea proprietății sau al oricărui alt drept reprezintă o obligație a vânzătorului, acest lucru având efecte importante în materii precum executarea obligațiilor, vânzarea bunului altuia, vânzarea bunurilor viitoare și riscul contractului.

5. La fel ca orice alt contract, vânzarea se înscrie în categoria actelor juridice bilaterale, deoarece pentru încheierea sa sunt necesare două părți cu interese contrarii. Pluralitatea de vânzători sau cumpărători este posibilă, în aceste situații titularii bunului ori dreptului înstrăinat sau, după caz, achiziționat, fiind incluși în categoria de *parte care vinde*, respectiv *parte care cumpără*.

6. Caracterul sinalagmatic ține de esența contractului de vânzare-cumpărare și presupune, conform art. 1171 NCC, că obligațiile născute din acesta sunt reciproce și interdependente. Vânzarea nu este niciodată contract unilateral.

7. Întrucât atât vânzătorul cât și cumpărătorul urmăresc să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor asumate, vânzarea este un contract cu titlu oneros.

8. Vânzarea este, de regulă, 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) NCC]. Vânzarea cumpărarea poate avea caracter aleatoriu dacă natura ori regimul juridic al bunului sau voința părților oferă uneia

dintre acestea șansa unui câștig și o expune totodată la riscul unei pierderi, ce depind de un eveniment viitor și incert.

9. Contractul de vânzare cumpărare are, de regulă, caracter consensual, ceea ce înseamnă că se formează prin simplul acord de voință al părților [art. 1174 alin. (2) NCC]. Contractul de vânzare cumpărare a unui imobil sau a unui drept real imobiliar este formal, dar nu are caracter translativ de proprietate decât la momentul realizării formelor de publicitate. Este, de asemenea, formal contractul de vânzare a moștenirii [art. 1747 alin. (2) NCC].

10. 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) NCC 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 (G. Boroj, L. Stănculescu, *Instituții de drept civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 331).

11. Cesiunea unei creanțe încorporată într-un titlu la purtător are caracter real deoarece transmiterea se realizează exclusiv prin remiterea materială a bunului [art. 1588 alin. (3) NCC]. Excepțiile de la principiul consensualismului trebuie să fie expres prevăzute de lege.

12. Contractul de vânzare are caracter translativ de proprietate, dar aspectele legate de transferul proprietății sau a dreptului vândut sunt reglementate distinct în cadrul obligațiilor vânzătorului.

13. De regulă, contractul de vânzare nu este un contract de adeziune, dar există cazuri în care vânzarea cumpărarea are un astfel de caracter. Vânzarea cumpărarea poate fi încheiată sub forma unui contract cadru dacă este vorba de relații comerciale desfășurate între profesioniști.

14. Din punct de vedere statistic, cele mai multe contracte de vânzare au caracterul unor contracte încheiate cu consumatorii și sunt supuse legilor speciale iar, în completarea acestora, dispozițiilor codului civil.

JURISPRUDENȚĂ

1. Materializarea consimțământului părților unui contract de vânzare-cumpărare se concretizează în semnătura pe care acestea o pun pe actul juridic, expresie a întâlnirii acordului de voință dintre părți și factor determinant în îndeplinirea cerinței de realizare *ad probationem* a înscrisului (*I.C.C.J., s. com., dec. nr. 1164/2008, www.scj.ro*).

2. Contractul de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 are caracter consensual. Depunerea avansului prevăzut de art. 7 alin. (1) din acest act normativ semnifică încheierea contractului de vânzare-cumpărare în sens de operațiune juridică, moment în raport de care se analizează îndeplinirea condițiilor de validitate ale actului juridic reglementate de art. 948 C. civ. 1864, inclusiv manifestarea valabilă a consimțământului. Formularea cererii de cumpărare a locuinței și plata avansului semnifică exprimarea consimțământului la încheierea actului de vânzare-cumpărare, neavând importanță că până la momentul semnării înscrisului doveditor cumpărătorul a decedat (*C.A. Brașov, s. civ., dec. civ. nr. 338/R/2005, www.portal.just.ro*).

Art. 1.651. Aplicarea unor reguli de la vânzare. Dispozițiile prezentului capitol 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 acelu contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel.

COMENTARIU ȘI DOCTRINĂ

1. Capitolul la care se referă textul este intitulat contractul de vânzare și este cuprins în Titlul IX al Cărtii a V-a a codului civil. Procedând în acest mod, legiuitorul transformă normele de la vânzare, care privesc obligațiile vânzătorului, în drept comun pentru contractele numite și nenumite care au ca efect transmiterea unui drept. Aplicarea regulilor de la vânzare are loc doar dacă din reglementările destinate contractelor respective sau din reglementările referitoare la obligații în general nu rezultă altfel.

2. Cu titlu de exemplu, în contractele în care renta viageră sau întreținerea se constituie în schimbul transmiterii proprietății sau a unui dezmembrământ asupra unui imobil, este indicat ca părțile să prevadă următoarele: în temeiul art. 1651 NCC, înstrăinătorul este ținut să îndeplinească toate obligațiile vânzătorului prevăzute de art. 1672, art. 1685 și art. 1695 (*U.N.N.P.R., Codul civil al României. Îndrumar notarial, Ed. Monitorul Oficial, București, 2011, vol. II, p. 13*).

3. Prevederea nu privește drepturile vânzătorului și nici drepturile sau obligațiile cumpărătorului.

4. Art. 1651 nu autorizează aplicarea unor reguli de la vânzare în cazul contractelor al căror efect nu este translativ de drept.

5. Reglementarea de la vânzare constituie, în integralitatea ei, drept comun pentru contractul de schimb, după cum rezultă din art. 1764 NCC.

6. Potrivit art. 1168 NCC, contractelor nenumite li se pot aplica și alte dispoziții de la vânzare, decât cele privitoare la obligațiile vânzătorului, în măsura în care reglementarea generală a contractului nu este îndestulătoare, iar vânzarea este contractul cu care respectivele contracte nereglementate se aseamănă cel mai mult.

§2. Cine poate cumpăra sau vinde

Art. 1.652. Principiul capacității. Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege.

Reglementarea anterioară: C. civ. 1864: „Art. 1306. Pot cumpăra și vinde toți cărora nu le este oprit prin lege (*C. civ. 475, 946 și urm.*)”.

COMENTARIU ȘI DOCTRINĂ

1. La fel ca și în vechea reglementare din art. 1306 C. civ. 1864, regula este aceea a capacității de a cumpăra, respectiv de a vinde. Excepția incapacității trebuie să fie expres prevăzută de lege.

2. Persoanele cu capacitate de exercițiu deplină au aptitudinea de a încheia singure contracte de vânzare-cumpărare, indiferent dacă, prin raportare la patrimoniul acestora, respectiva înstrăinare are caracterul unui act de dispoziție, administrare sau conservare.

3. Persoanele cu capacitate de exercițiu restrânsă pot vinde sau cumpăra doar cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege, și cu autorizarea instanței de tutelă. Atât încuviințarea cât și autorizarea trebuie să fie prealabile vânzării.

4. Potrivit art. 41 alin. (3) NCC, minorul care a împlinit 14 ani poate face singur acte de conservare sau administrare care nu îl prejudiciază, precum și acte de dispoziție de mică valoare, cu caracter curent și care se execută la data încheierii lor. Din perspectiva acestui text, minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă poate încheia contracte de vânzare cumpărare al căror obiect are o valoare mică și este destinat satisfacerii unor trebuințe obișnuite, dacă respectivele contracte nu sunt cu executare succesivă.

5. Pentru minorul sub 14 ani și interzisul judecătoresc, contractele de vânzare-cumpărare se încheie de către reprezentanții legali ai acestora în condițiile legii. Actele de conservare (nu și cele de administrare) și actele de dispoziție de mică valoare, curente și cu executare instantanee sunt permise a fi încheiate și de către persoanele lipsite de capacitate de exercițiu.

6. Actele făcute de persoana lipsită de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă, altele decât cele prevăzute la art. 41 alin. (3) și la art. 43 alin. (3), precum și actele făcute de tutore fără autorizarea instanței de tutelă, atunci când această autorizare este cerută de lege, sunt anulabile, chiar fără dovedirea unui prejudiciu. Cel lipsit de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă poate invoca și singur, în apărare, anulabilitatea actului pentru incapacitatea sa rezultată din minoritate ori din punerea sub interdicție judecătorească (art. 44 NCC).

7. Potrivit art. 47 NCC, persoana lipsită de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă nu este obligată la restituire decât în limita folosului realizat.

8. Actele minorului care a împlinit vârsta de 16 ani și căruia instanța i-a recunoscut capacitate de exercițiu deplină au același regim juridic ca și actele realizate de major.

9. Minorul care a împlinit 14 ani exercită singur drepturile și execută tot astfel obligațiile izvorâte din contractele de vânzare încheiate cu privire la îndeletnicirile artistice sau sportive ori referitoare la munca sau profesia sa. În aceste situații contractele se încheie cu încuviințarea părinților sau a tutorelui și cu respectarea dispozițiilor legale.

10. Persoana juridică participă în nume propriu la circuitul juridic civil și răspunde pentru obligațiile asumate cu bunurile proprii. Sub sancțiunea nulității absolute, persoana juridică fără scop lucrativ poate încheia contracte de vânzare doar dacă acestea sunt necesare pentru realizarea scopului prevăzut prin lege, actul de constituire sau statut. Trebuie observat că, potrivit codului civil, vechiul principiu al specialității capacității de folosință a persoanei juridice este restrâns la persoanele juridice fără scop lucrativ. Legile speciale pot institui principiul arătat și atunci când reglementează funcționarea altor persoane juridice.

JURISPRUDENȚĂ

1. Una din condițiunile esențiale existenței vânzării este aceea ca părțile să fie capabile de a contracta (*Cas. I, 160. Mai 12/93. B. p. 448, în C. Hamangiu, N. Georgan, Codul civil adnotat, vol. III, Ed. Librăriei „Universala” Alcalay&Co, București, 1925, p. 411*).

2. Proba testimonială poate fi admisă spre a se dovedi capacitatea vânzătorului de a vinde fără ca prin aceasta să se poată zice că se violează principiul conținut în art. 1191 al. II, în temeiul căruia este oprit de a se admite proba testimonială contra sau peste cele conținute în act (*Cas. I, 204, lun. 2/84, B. p. 514, în C. Hamangiu, N. Georgan, op. cit., vol. III, p. 411*).

3. Dreptul chiriei, reglementat prin Legea nr. 85/1992, de a cumpăra locuința construită din fondurile bugetului de stat nu se stinge pentru faptul că nu a răspuns la notificarea ce i s-a adresat de către unitatea deținătoare a bunului, prin a comunica într-un anumit termen că este

de acord să se încheie contractul de vânzare-cumpărare, legea neprevăzând o astfel de decădere din dreptul respectiv (*I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 669/2005, www.scj.ro*).

4. Beneficiul facultății de a cumpăra și, respectiv, al obligației imperative de a vinde, la cerere, instituită în sarcina persoanelor juridice deținătoare ale locuințelor la care se referă Legea nr. 85/1992, prin art. 7 alin. (1), este acordat numai titularului contractului de închiriere din momentul intrării în vigoare a legii citate (în anul 1992), iar nu și chiriașului ulterior acelei date. Eventuala vânzare-cumpărare între unitatea deținătoare a locuinței și un chiriaș ulterior este supusă principiului libertății actelor juridice civile – numit și principiului autonomiei de voință – consacrat indirect prin art. 5 și art. 969 alin. (1) C. civ. 1864 (*I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2883/2005, www.scj.ro*).

5. Lipsa discernământului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare constituie un caz de nulitate relativă – iar nu de nulitate absolută – deoarece în exprimarea voinței nu se relevă inexistența consimțământului, ci un viciu al acestuia. Ca urmare, acțiunea – în speță a vânzătorului – este prescriptibilă în termenul de 3 ani prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958. Terțului, față de contractul de vânzare-cumpărare, nu are calitatea procesuală prin invocarea dreptului la acțiune oblică, în temeiul art. 974 C. civ. 1864, în lipsa unei creanțe, lichide și exigibile, care să-i confere calitatea de creditor al părții care cere anularea contractului de vânzare-cumpărare (*I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 3255/2005, www.scj.ro*).

6. Contractele prin care s-au vândut chirișilor locuințele construite de Biserica Evanghelică CA sunt nule, conform art. 19 din Legea nr. 85/1992. În baza dispozițiilor mai sus menționate era permisă numai vânzarea locuințelor construite din fondurile statului, în sensul prevăzut, limitativ în art. 1 al Legii (*I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 5399/2000, www.scj.ro*).

Art. 1.653. Incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase. (1) Sub sancțiunea nulității absolute, 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.

(2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1):

- a) cumpărarea drepturilor successorale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz;
- b) cumpărarea unui drept litigios în vederea îndestulării unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios;
- c) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios.

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

Legea de aplicare: Art. 124. Pentru cesiunile de drepturi litigioase încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil își păstrează aplicabilitatea dispozițiile art. 1402-1404 din Codul civil din 1864.

Reglementarea anterioară: C. civ. 1864: „Art. 1309. Judecătorii și supleanții, membrii ministerului public și avocații nu se pot face cesionari de drepturi litigioase, care sunt de competența tribunalului județean în a cărui rază teritorială își exercită funcțiunile lor, sub pedeapsa de nulitate, speze și daune-interese”.

COMENTARII ȘI DOCTRINĂ

1. Persoanele avute în vedere de text nu pot cumpăra drepturi litigioase, nici direct și nici prin interpuși.

2. Incapacitatea de a cumpăra se referă la drepturile litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea persoanele avute în vedere de text.

3. Dacă în privința judecătorilor, procurorilor, grefierilor, executorilor și notarilor publici este simplu de identificat instanța judecătorească în raza căreia își desfășoară activitatea, o astfel de identificare este mai dificil de realizat în cazul avocaților, consilierilor juridici și practicienilor în insolvență. În toate situațiile, este necesar să se aibă în vedere legea specială care reglementează profesia respectivă, deoarece unul dintre scopurile instituirii incapacității de a cumpăra este acela de protejare a demnității profesiei persoanei la care se referă.

4. Relația dintre dreptul litigios și instanța competentă poate fi stabilită în două moduri, pe de o parte prin raportare la dispozițiile art. 1653 alin. (3) iar, pe de altă parte, prin raportare la dispozițiile codului de procedură civilă relative la competență și dispozițiile legale care reglementează organizarea pe verticală și orizontală a instanțelor judecătorești. Conținutul incapacității este substanțial diferit în funcție de modalitatea de abordare aleasă. În prima modalitate, sfera de aplicare a incapacității de a cumpăra este restrânsă și are în vedere dreptul litigios, respectiv instanța judecătorească pe rolul căreia se află procesul înțeput și neterminat. În acest caz, trebuie avută/e în vedere inclusiv instanța/ele corelativă/e de control judiciar. În a doua modalitate, sfera incapacității este sensibil mai mare, deoarece competența instanțelor judecătorești nu este unică. Astfel, în funcție de natura dreptului sau a bunului, de felul acțiunii introductive, de domiciliul ori sediul părților, competența teritorială este de cele mai multe ori alternativă și diferă de la un caz la altul. În funcție de solicitările părții și de valoarea pretențiilor, competența materială de soluționare în primă instanță (și evident în căile de atac) a cauzei este la, rândul ei, diferită.

5. Având în vedere principiul potrivit căruia incapacitatea este excepția, iar excepția este de strictă interpretare, și ținând seama de faptul că incapacitatea are în vedere situații concrete, se poate conchide că singurul mod în care poate fi înțeleasă semnificația noțiunii de drept litigios, respectiv a noțiunii de instanță competentă, este cel rezultat din redactarea art. 1653 alin. (3). Prin urmare, instanța competentă este cea sesizată cu acțiunea privitoare la dreptul litigios la momentul la care se încheie vânzarea, iar interdicția privește inclusiv instanțele de control judiciar în circumscripția cărora persoanele vizate își desfășoară activitatea.

6. Din rațiuni ce au la bază interpretarea teleologică, incapacitatea subzistă chiar dacă instanța sesizată inițial s-a declarat incompetentă.

7. Incapacitatea nu există dacă dreptul a devenit litigios după momentul încheierii vânzării.

8. Întrucât procesul civil are două faze, dreptul este socotit litigios și după finalizarea judecății, dacă s-a trecut la faza executării silite.

9. Dată fiind procedura sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prelabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, prevăzută în viitorul cod de procedură civilă, incapacitatea persoanelor care își desfășoară activitate în circumscripția acestei instanțe se va referi la cumpărarea drepturilor litigioase aflate pe rolul instanțelor judecătorești sau în faza de executare silită, pe întreg teritoriul României.

10. Deși enumerarea din art. 1653 alin. (1) NCC se vrea și ar trebui să fie limitativă, până la amendarea textului ori modificarea dispozițiilor legale privind organizarea și funcționarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, practica va interpreta norma în sensul că se referă și la magistrații asistenți din cadrul instanței supreme.

11. Sancțiunea încălcării incapacității de a cumpăra este nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a dreptului litigios.

12. Dispozițiile art. 1263 NCC privitoare la condițiile confirmării actului anulabil nu sunt aplicabile, dar, potrivit art. 1656 NCC, cei cărora le este interzis să cumpere nu pot să ceară anularea vânzării nici în nume propriu, nici în numele persoanei ocrotite.

13. Excepțiile de la incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase sunt în număr de trei și sunt instituite în baza unor rațiuni diferite. Aspectul comun excepțiilor este acela că, prin înlăturarea incapacității, nu se dă posibilitatea speculării drepturilor litigioase, ci se urmărește protejarea patrimoniului incapabilului, prin asigurarea mijloacelor necesare realizării unor drepturi sau executării unor obligații anterioare.

14. Prima excepție, prevăzută la art. 1653 lit. a) se referă la cumpărarea drepturilor litigioase de la comoștenitori sau coproprietari și este justificată de faptul că, de regulă, cumpărătorul, care nu poate fi decât comoștenitor sau coproprietar, este la rândul său parte în procesul ce poartă asupra dreptului litigios.

15. A doua excepție, prevăzută la litera b) a aceluiași articol, se referă la situația în care persoana afectată de incapacitate are împotriva vânzătorului o creanță născută înainte ca dreptul să fi devenit litigios. Creanța anterioară trebuie să fie cel puțin în legătură cu dreptul litigios deoarece altfel, prin instituirea excepției de la excepție, s-ar da posibilitatea eludării incapacității speciale de a cumpăra. De exemplu, incapabilul are o creanță rezultată dintr-un antecontract cu privire la un bun care ulterior devine litigios. Pentru a-și putea realiza sau îndești creanța izvorâtă din antecontract, legiuitorul dă posibilitatea incapabilului să cumpere dreptul litigios de la persoana care se judecă cu debitorul din antecontract.

16. A treia excepție, prevăzută la litera c), are în vedere cumpărarea bunului în legătură cu care există dreptul litigios în scopul apărării drepturilor celui ce stăpânește bunul. Conținutul acestui text permite două aserțiuni, menite a-i circumscrie domeniul de aplicare. Prima este aceea că nu se referă la cumpărarea dreptului litigios de la persoana care stăpânește bunul și ale cărei drepturi se urmărește a fi protejate. A doua este aceea că intenția de apărare a drepturilor celui ce stăpânește bunul nu se confundă cu intenția de a gratifica specifică liberalităților, ci presupune existența unei obligații legale sau convenționale în acest sens. De exemplu, incapabilul a vândut bunul persoanei care îl stăpânește iar aceasta din urmă suferă la un moment dat o tulburare în dreptul său. În vederea realizării obligației vânzătorului de garanție contra evicțiunii, legiuitorul permite incapabilului să cumpere dreptul litigios de la terța persoană care emite pretenții cu privire la bun.

17. Prin analogie, incapacitatea este aplicabilă în materie de locațiune (art. 1784), inclusiv atunci când există litigiu cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului ce urmează a face obiectul locațiunii (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 14*).

18. Dovada dreptului litigios se face, după caz, prin cererea de chemare în judecată înregistrată la instanță și extras de pe portalul instanțelor de judecată (*portal.just.ro*) sau prin certificatul de grefă din care să rezulte obiectul cauzei (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 14*).

19. Cererea de ieșire din indiviziune/de evacuare, contestația la executare după pronunțarea unei hotărâri judecătorești definitive, precum și orice alte cereri care nu privesc existența și întinderea dreptului nu califică dreptul ca fiind litigios (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 14*).

20. În toate cazurile, în contractele de vânzare de drepturi litigioase părțile vor declara pe proprie răspundere că nu se află în niciuna dintre situațiile prevăzute de cod care să determine incapacitatea de a vinde/cumpăra (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 14*).

JURISPRUDENȚĂ

1. Spiritul care a presadat la edictarea acestei dispozițiuni prohibitive a fost temerea ce a avut legiuitorul ca nu cumva persoanele desemnate în acest articol să uzeze de poziția și influența lor, ca prin întrebuițare de diferite manopere să ajungă, într-un scop de speculație de a cumpăra procese compromițând astfel demnitatea oficiului ce prestează justiției, înveninând raporturile sociale aducând un prejudiciu intereselor private. Dacă dar prohibițiunea din art. 1309 C. civ. 1854 este fundată pe aceste considerațiuni de ordine publică, apoi ea nu se poate aplica numai la cesiunea de creanțe, ci urmează a se întinde la cesiunea oricărui proces sub orice formă cumpărarea lui s-ar ascunde și oricare ar fi natura dreptului ce ar avea de obiect. Astfel prohibițiunea fiind absolută și presupuind speculațiunea, ea lovește pe orice avocat sau magistrat care cu știință devine cesionar de drepturi litigioase, chiar dacă dânsul n-ar fi avut intențiunea de a specula. Această interpretare a textului legii, în privința întinderii ce trebuie a se da cuvintelor de drepturi litigioase, este cu atât mai exactă, cu cât nu numai că corespunde cu spiritul legiuitorului, dar încă este conformă uzurilor și deciziunilor vechei jurisprudențe din Franța, pe care legiuitorul francez le-a avut în vedere la redactarea art. 1597 C. Nap., după care e tradus art. 1309. Chiar Codul civil român cuprinde în cesiunea drepturilor litigioase vânzarea fondului sau a proprietății asupra căreia există un litigiu, astfel precum rezultă din art. 1404 al. III. Orice distincțiune s-ar face în privința cumpărării unui imobil litigios de către un magistrat sau avocat, între cazurile când vânzătorul este sau nu este posesorul aceluia imobil, o asemenea distincțiune nu poate fi admisibilă, de oare ce în ambele cazuri nu există în realitate decât vânzarea unui lucru litigios, iar de altă parte toate cesiunile de procese relative la imobile s-ar valida sub cuvânt că s-a cumpărat un imobil supus la un proces iar nu procesul relativ la un imobil, și astfel prin întrebuițarea acestui subterfugiu s-ar eluda dispozițiunile prohibitive ale legii. Astfel fiind, cumpărătorul care în calitate de avocat a cumpărat un imobil din circumscriptiunea curții sale, deși nu l-a cumpărat cu scop de speculă, însă cunoscând existența unui proces și luând asupra-și șansele lui, a cumpărat un drept litigios, și astfel dreptul său de proprietar urmează a fi anulat (*Apel Buc. I, 126, Apr. 20/74, Dr. 35/75, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. III, p. 424*).

2. În sistemul art. 1597 francez, care derivă din ordonanța din 1569 și care corespunde cu art. 1309 român, se poate susține că prin *drept litigios* se înțelege nu numai drepturile deduse în judecată, ci și acelea cari prin natura lor pot da loc unei contestațiuni serioase și viitoare, pentru că acel legiuitor vorbind în acel articol despre drepturile ce nu pot face obiectul unei cesiuni, persoanelor enumerate într-însul, întrebuițase ca antiteză a cuvântului *proces*, acela de *drepturi sau acțiuni litigioase*, iar când vine la art. 1700, corespunzător cu art. 1403 român, unde vorbește de cesiunea drepturilor litigioase între particulari, spune clar că prin acest cuvânt înțelege a vorbi de drepturi care au făcut obiectul unei litis-contestațiuni, prin o acțiune principală sau o contestațiune asupra fondului afacerii. Însă legiuitorul nostru ne mai vorbind în art. 1309 de altceva decât de drepturi litigioase, iar în art. 1403 definind ceea ce el a înțeles prin aceste cuvinte, adică acele drepturi care au făcut obiectul unei acțiuni sau contestațiuni în justiție, a voit a tăia scurt cu controversesele ce s-au născut în doctrina și jurisprudența franceză la punerea în aplicare a codului Napoleon, precizând în mod indubitabil timpul din care magistratul sau avocatul nu se poate face cesionar al unor drepturi pentru susținerea sau afirmarea cărora ei erau chemați poate a exercita și interpune oficiul ministeriului lor. Astfel fiind, urmează a se respinge nulitatea invocată contra unei cesiuni când nu se dovedește că în momentul în care s-a

cedat o creanță ea făcuse în justiție, din partea oricui, obiectul unui proces sau contestațiuni (*Apel Craiova. II. Oct. 12/90, Dr. 76/90, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. III, p. 425*).

Art. 1.654. Alte incapacități de a cumpăra. (1) Sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar și prin licitație publică:

a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă; excepția prevăzută la art. 1.304 alin. (1) rămâne aplicabilă;

b) părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;

c) 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.

(2) Încălcarea interdicțiilor prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se sancționează cu nulitatea relativă, iar a celei prevăzute la lit. c) cu nulitatea absolută.

Reglementarea anterioară: C. civ. 1864: „Art. 1308. Sub pedeapsă de nulitate, nu se pot face adjudecari nici direct, nici prin persoane interpuse: 1. tutorii, ai averii celor de sub a lor tutelă; 2. mandatarii, ai averii ce sunt însărcinați să vândă; 3. administratorii, ai averii comunelor sau stabilimentelor încredințate îngrijirii lor; 4. oficanții publici, ai averilor statului ale căror vânzări se fac printr-înșii (*C. civ. 1539 și urm.*)”.

COMENTARIU ȘI DOCTRINĂ

1. Textul reia cea mai mare parte din prevederile articolului 1308 din vechiul Cod civil. Trebuie precizat că art. 1307 din vechiul Cod civil, care interzicea vânzarea între soți nu a fost menținut, ceea ce înseamnă că respectiva prohibiție a fost ridicată. Aceasta cu atât mai mult cu cât donațiile între soți au rămas în continuare revocabile în timpul căsătoriei (art. 1031 NCC).

2. Precizarea expresă în sensul că incapacitatea de a cumpăra se referă inclusiv la vânzările publice, nu înseamnă că incapacitățile de la articolul anterior ar excepta vânzările publice, atunci când privesc drepturi litigioase.

3. Excepția de la art. 1304 alin. (1) NCC are în vedere contractul cu sine însuși. Încheierea unui astfel de contract de către mandatar, cu încălcarea incapacității, dă dreptul la acțiune în anulare doar reprezentatului. Cu toate acestea, reprezentatul nu poate cere anularea contractului dacă mandatarul 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 interes.

4. Lit. a) permite încheierea de către mandatar a așa-numitului contract cu sine însuși, numai dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 1304 alin. (1), respectiv reprezentantul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau conținutul contractului a fost determinat în asemenea mod în cuprinsul mandatului încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese. O dispoziție asemănătoare este reglementată de art. 67 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995. Dubla reprezentare, căreia i se aplică regulile contractului cu sine însuși [art. 1304 alin. (2)], nu a fost avută în vedere de legiuitor pentru că, în acest caz, nu mandatarul dobândește bunul, ci acesta are dublă calitate de reprezentant, al vânzătorului și al cumpărătorului (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 15*).

5. Art. 147 NCC interzice, sub sancțiunea nulității relative, încheierea de acte juridice între tutore sau soțul, o rudă în linie dreaptă ori frații sau surorile tutorelui, pe de o parte, și minor, pe de altă parte. Interdicția operează până la descărcarea de gestiune a tutorelui.

6. În privința tutorelui [lit. b)], textul trebuie coroborat cu dispozițiile art. 147. Astfel, potrivit art. 147 alin. (2), tutorele, soțul acestuia, o rudă în linie dreaptă, frații sau surorile tutorelui pot cumpăra la licitație publică un bun al minorului, dacă au o garanție reală asupra bunului ori îl dețin în coproprietate cu minorul. Această reglementare favorabilă se aplică în mod corespunzător curatorului (art. 186) și părinților [art. 502 alin. (1) NCC] (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 15*).

7. Administratorul provizoriu este numit de către constitutor, reprezentantul său sau, în lipsa acestora, de beneficiar, iar, în unele cazuri, numirea este dispusă de instanța de judecată, în faza de soluționare a cererii de înlocuire a fiduciarului. Mandatul administratorului provizoriu încetează în momentul înlocuirii fiduciarului sau a respingerii definitive a cererii de înlocuire [art. 788 alin. (2) și (3)]. Administratorul provizoriu nu va putea cumpăra (prin convenție, licitație publică, direct sau prin persoane interpuse) niciun bun inclus în masa patrimonială fiduciară (*Îndrumar notarial, vol. II, p. 15*).

8. Sintagma și alte asemenea persoane [art. 1654 alin. (1) lit. c)] se referă inclusiv la persoanele care, fără a fi funcționari publici, administrează ori supraveghează administrarea bunurilor ce aparțin statului, comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

9. Sancționarea nerespectării incapacităților de la literele a) și b) cu nulitatea relativă și a celei de la litera c) cu nulitatea absolută este determinată de interesul privat, respectiv public, apărut. De aceea, pentru ca o persoană (este avută în vedere sintagma alte asemenea persoane) să aibă incapacitatea prevăzută la litera c) este necesar ca interesul ocrotit să fie de ordine publică.

JURISPRUDENȚĂ

1. După art. 1308 nu se pot face, sub pedeapsă de nulitate, adjudecari, nici chiar prin persoane interpuse mandatarii ai averi ce sunt însărcinați să vândă. De aci rezultă că creditorul urmăritor, nefiind vânzător al imobilului urmărit, mandatarul său nu este mandatar însărcinat să vândă și poate deveni adjudecatar (*Cas. II, 182/80, dec. nr. 2/80. B. p. 418, în C. Hamangiu, N. Georgean, op. cit., vol. III, p. 421*).

2. Această nulitate nu este creată decât în interesul mandantului, ea nu poate fi invocată decât de acesta (*Cas. II, 182. dec. nr. 2/80. B. p. 418, Idem*).

3. Art. 1308 înțelege a opri să cumpere pe mandatarii ai averii ce sunt însărcinați a vinde, nu însă și pe acei însărcinați cu urmărirea unei averi străine iar nu a mandantului (*Cas. II 29/Febr. 24/82. B. p. 237, Ibidem*).

4. Mandatarii averii ce sunt însărcinați să vândă nu se pot face, sub pedeapsă de nulitate, adjudecari ai acelei averi. Creditorul urmăritor însă poate deveni adjudecatarul averii sale ce urmărește (*Cas. II, 206/97, B. p. 1125, Ibidem*).

5. Reprezentantul unui creditor poate cumpăra pe numele său personal, imobilul scos la vânzare, întru cât creditorul urmăritor nu este vânzătorul imobilului, nici mandatar însărcinat a vinde (*Cas. II, 64/902, B. p. 228, Ibidem*).

6. Deși după art. 1308 alin. (2) C civ. 1864, între alții, mandatarii averii ce sunt însărcinați a vinde nu se pot face, sub pedeapsa de nulitate, adjudecari ai acestei averi, totuși creditorul urmăritor nefiind vânzător al imobilului urmărit, mandatarul său poate deveni adjudecatar. Pe

lângă aceasta, nulitatea prevăzută de art. 1308 C. civ. 1864 nu este de ordine publică, ci relativă, întrucât ea este de interes privat și nu poate fi invocat decât de proprietarii imobilelor vândute în contra prohibițiunii legii iar nu și de fostul adjudecatar, care nu a depus prețul și care nu este decât un terț; în orice caz o asemenea nulitate nu poate fi propusă pentru prima oară în Casație (*Cas. II, 216 din 10 Oct. 1921, Jur. Rom. 23/1921, Pand. Rom. 1922, III, 121, Idem, p. 424*).

7. Nulitatea prescrisă de art. 1308, no. 1 din codul civil, a fost creată contra tutorilor care din cauza situațiunilor ar putea să se înavuțiască pe nedrept din bunurile minorilor de sub a lor tutelă; că însă, această prezumțiune cade atunci când tutorul, având un drept real asupra bunurilor minorilor, nu face decât să-și urmărească dreptul său (*Cas. II, 11 Oct. 1910, B. p. 1400, Idem, p. 421*).

8. Dacă tutorelui îi este interzis să cumpere bunuri de ale minorilor (art. 390 al. 2 și 1308 al. 1 codul civil) sub sancțiunea că minorul a ajuns la majoritate să ceară anularea vânzării, pentru a putea fi obligat la daune, ele trebuie să fie dovedite, nerezultând din simpla împrejurare că prețul eșit la licitație a fost mai mic decât acel cu care acele bunuri fuseseră evaluate prin inventar (*Apel Galați I, No. 77, 1915; Curier Jud. 71/1915 p. 581, Idem, p. 422*).

Art. 1.655. Incapacități de a vinde. (1) Persoanele prevăzute la art. 1.654 alin. (1) nu pot, de asemenea, 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 cărui administrare o supraveghează, după caz.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și contractelor în care, în schimbul unei prestații promise de persoanele prevăzute la art. 1.654 alin. (1), cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani.

COMENTARII ȘI DOCTRINĂ

1. Interesul persoanelor prevăzute la art. 1654 alin. (1) de a-și vinde cât mai profitabil bunurile proprii vine în conflict cu interesul persoanelor ocrotite prin textul de lege. Dacă suma de bani ce reprezintă prețul vânzării nu provine din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori a cărui administrare o supraveghează, incapacitatea de a vinde nu operează. Dacă proveniența sumei de bani plătită cu titlu de preț ar fi indiferentă, incapacitatea de a vinde ar fi totodată incapacitate de a cumpăra pentru persoana protejată prin instituirea interdicției.

2. În proiectul Codului civil 2004 se prevedea ca exemplul următoarea ipoteză pentru situația în care prețul provine din administrarea bunului altuia de către cumpărător: administratorul unui imobil al altuia folosește chiriile obținute din folosința aceluși imobil ca preț pentru cimentul pe care i-l vinde proprietarului imobilului spre renovarea imobilului administrat.

3. Incapacitatea de a vinde este extinsă prin alineatul doi al art. 1655 asupra tuturor contractelor, numite sau nenumite, în care, în schimbul unei prestații promise de persoanele prevăzute la art. 1654 alin. (1), cealaltă parte se obligă la plata unei sume de bani.

4. Nesocotirea interdicției de a vinde este sancționată cu nulitatea relativă sau absolută, conform distincțiilor prevăzute în alin. (2) al art. 1654. Logic ar fi fost ca o astfel de trimitere să fie expresă, chiar dacă, aplicând dispozițiile art. 1247-1248 NCC, de regulă, se ajunge la același rezultat. Dacă legiuitorul ar fi avut în vedere similitudinea de rezultat nu ar fi trebuit să insereze nici prevederea de la alin. (2) al art. 1654.