

ACADEMIA ROMÂNĂ
INSTITUTUL DE CERCETĂRI JURIDICE
DEPARTAMENTUL DE DREPT PRIVAT „TRAIAN IONAȘCU”

NOUL COD CIVIL

STUDII ȘI COMENTARII

Volumul III. Partea a II-a

Cartea a V-a (art. 1650-2499)

Contracte speciale. Garanții

Coordonator:

Prof. univ. dr. **Marilena Uliescu**

Autori:

Prof. univ. dr. **Lucian Stângu** – cercetător științific de onoare

Prof. univ. dr. **Radu Catană** – cercetător științific asociat la proiect

Prof. univ. dr. **Cristian Jora** – cercetător științific asociat

Prof. univ. dr. **Marilena Uliescu** – cercetător științific emerit

Dr. **Dumitru Dobrev** – cercetător științific

Prof. univ. dr. **Smaranda Angheni** – cercetător științific de onoare

Prof. univ. dr. **Olimpiu Crauciuc** – cercetător științific de onoare

Dr. **Gheorghe Buta** – cercetător științific emerit

Dr. **Ioana Veronica Varga** – cercetător științific asociat la proiect

Asist. univ. dr. **Paul-George Buta** – cercetător științific asociat la proiect

Prof. univ. dr. **Iosif R. Urs** – cercetător științific de onoare

Lector univ. dr. **Bogdan Pătrașcu** – cercetător științific gr. II

Conf. univ. dr. **Ilioara Genoiu** – cercetător științific asociat la proiect

Conf. univ. dr. **Aurelian Gherghe** – cercetător științific asociat

Judecător dr. **Nela Petrișor** – cercetător științific asociat la proiect

Lector univ. dr. **Andrei Duțu-Buzura** – cercetător științific asociat la proiect

Mihaela-Gabriela Berindei – cercetător științific

Lector univ. dr. **Victor Marcusohn** – cercetător științific asociat la proiect

Dr. **Ionuț Dojană** – cercetător științific asociat

Judecător dr. **Ioan Stelian Vidu** – cercetător științific asociat la proiect

Prof. univ. dr. **Silvia Cristea** – cercetător științific asociat

ACADEMIA ROMÂNĂ
INSTITUTUL DE CERCETĂRI JURIDICE
DEPARTAMENTUL DE DREPT PRIVAT „TRAIAN IONAȘCU”

NOUL COD CIVIL

STUDII ȘI COMENTARII

Volumul III

Partea a II-a

Cartea a V-a (art. 1650-2499) Contracte speciale. Garanții

**Coordonator:
Prof. univ. dr. Marilena ULIESCU**

Universul Juridic
București
-2015-

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2015, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA UNUIA DINTRE AUTORI ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL ULTIMEI COPERTE.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

Noul Cod civil : studii și comentarii / Academia Română. Institutul de cercetări juridice, Departamentul de drept privat "Traian Ionașcu" ; coord.: Marilena Uliescu. - București : Universul Juridic, 2012-4 vol.

ISBN 978-973-127-864-3

Vol. 3. Partea 2 : Cartea a V-a : Contracte speciale, Garanții (art. 1650-2499) / Gheorghe Buta, Lucian Stângu, Bogdan Pătrașcu, ... - 2015. - Bibliogr.. - ISBN 978-606-673-546-9

I. Uliescu, Marilena (coord.)

II. Buta, Gheorghe

III. Stângu, Lucian

IV. Pătrașcu, Bogdan

347(498)

REDACȚIE:

tel./fax: **021.314.93.13**

tel.: **0732.320.666**

e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL

telefon: **021.314.93.15**

DISTRIBUȚIE:

tel./fax: **021.314.93.16**

e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

Cartea a V-a
Contracte speciale.
Garanții
(art. 1650-2499)

TITLUL IX

Diferite contracte speciale

CAPITOLUL I

CONTRACTUL DE VÂNZARE*

(art. 1650-1762)

1. Considerații preliminare

Noul Cod civil reglementează contractele speciale într-o ordine care, neîndoielnic, exprimă importanța și ponderea fiecărui contract în viața economică și juridică, astfel încât credem că vânzarea continuă să dețină locul principal între diferitele contracte speciale; iar aceasta pare cu atât mai semnificativ cu cât dispozițiile cuprinse în Cod se aplică „și raporturilor dintre profesioniști, precum și raporturilor dintre aceștia și orice alte subiecte de drept civil” (art. 3), în condițiile în care, odată cu intrarea în vigoare a noii reglementări civile, Codul comercial a fost abrogat.

La prima vedere, noutățile aduse de noul Cod civil nu sunt, în materia vânzării, esențiale. În realitate, acestea sunt de primă importanță, chiar dacă dispersate în tratarea unor chestiuni de amănunt.

* Autor:

Prof. univ. dr. **Lucian Stângu**, cercetător științific de onoare, Institutul de Cercetări Juridice „Acad. Andrei Rădulescu” al Academiei Române.

Independent de caracterul normelor civile cuprinse în Cod – imperative sau numai dispozitive – ni se pare că, mai mult decât în alte domenii, în materia vânzării își găsește aplicarea prevederea de la art. 5 C. civ., în sensul că au prioritate în aplicare, indiferent de calitatea sau statutul părților, dispozițiile dreptului Uniunii Europene.

În general, reglementarea adusă prin noul Cod civil exprimă, fără îndoială, exigențele vieții contemporane, fiind de natură să faciliteze relațiile din sfera economică, juridică și socială. Considerăm, cu fermitate, că noul Cod civil reprezintă o operă legislativă remarcabilă, menită să dureze decenii, creând, printre altele, o doctrină și o jurisprudență dense și extrem de interesante sub aspect teoretic și din punct de vedere practic.

Nu se poate însă să nu remarcăm și cu privire la reglementarea dată contractului de vânzare că legiuitorul pare a fi fost surprins sau depășit de progresele extrinseci ale raporturilor economice și juridice, cum este, de pildă, cazul numeroaselor particularități ale vânzărilor electronice (în special, prin internet, deși nu vom omite a evoca aici reglementarea dată prin Legea nr. 365/2002), ori cel al obligației de securitate datorate de vânzător cumpărătorului pentru bunurile puse în circulație pe calea contractului de vânzare.

Asemenea lipsuri ce ar putea fi reproșate unei reglementări cu totul recente pot fi opuse păstrării, în noul Cod, a unor precizări ținând mai degrabă de jurisprudență, dacă nu datorate unor tradiții în exces levantine ale raporturilor din țara noastră (de pildă, vânzarea „pe gustate” – art. 1682 C. civ.).

2. Definiția și caracterele contractului

Noțiunea vânzării, astfel cum se regăsește în art. 1650 alin. (1) C. civ., nu se deosebește, în esență, de cea consacrată prin reglementarea anterioară, în înțelesul că ambele cuprind referirea la transmiterea, de la vânzător la cumpărător, a dreptului de proprietate asupra unui bun, în schimbul unui preț. Astfel cum însă s-a statornicit în doctrina și în jurisprudența anterioare noului Cod civil, urmează a fi calificat ca vânzare și contractul prin care, în

schimbul unui preț, se transmite cumpărătorului un alt drept decât cel de proprietate, și anume fie un alt drept real, fie un drept de creanță, un drept din domeniul proprietății intelectuale ori chiar un întreg patrimoniu cuprinzând bunuri, drepturi și obligații, ca în ipoteza vânzării unei moșteniri¹. În aceste condiții, legiuitorul a prevăzut, în alin. (2) al art. 1650, într-o redactare deficientă sub aspect tehnic, că „poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept”.

Înainte de a evoca, în continuare, probleme ale obiectului contractului de vânzare, se cuvine să observăm că, potrivit alin. (1) al art. 1650 C. civ., constituie vânzare nu numai transmiterea proprietății unui bun, ci și ipoteza în care vânzătorul **se obligă să o transmită**, ceea ce are înțelesul asimilării promisiunii de vânzare cu vânzarea cu efecte depline. Este ceea ce, într-o formulare clară și concisă, prevede art. 1589 C. civ. francez, în sensul că „promisiunea de vânzare valorează vânzare dacă există consimțământul reciproc al celor două părți asupra lucrului și a prețului”.

Într-o interpretare riguroasă a textului, unii autori par să admită că acesta tinde să nege chiar existența promisiunii sinalagmatică de vânzare, asimilând-o cu însăși vânzarea. Dar, astfel cum se argumentează în continuare, promisiunea sinalagmatică de vânzare nu prezintă toate efectele unei vânzări, lipsindu-i, printre altele, forța obligatorie potențială, sancționabilă prin executare silită².

Amintim că promisiunea bilaterală de vânzare este, la noi, reglementată prin art. 1669 C. civ.

Reglementarea cuprinsă în noul Cod civil nu aduce modificări în ceea ce privește caracterele juridice ale contractului de vânzare.

A. Astfel, ne aflăm în prezența unui **contract sinalagmatic**, ceea ce înseamnă, în ordinea practică, posibilitatea aplicării excepției *non adimpleti contractus*, a rezoluțiunii pentru neexecutarea

¹ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, ed. a 4-a, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pp. 13-14.

² A se vedea Ph. le Tourneau, J. Fischer și E. Tricoire, *Principaux contrats civils et commerciaux*, Ellipses, Paris, 2005, pp. 238-239.

obligațiilor oricăreia dintre părți, ca și a reglementării date prin art. 1271 C. civ. privind impreviziunea.

Consacrând o soluție preconizată anterior de doctrină³, noul Cod civil prevede că, în ipoteza în care una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză nejustificat să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite [art. 1669 alin. (1)]. Soluția se aplică în mod corespunzător în ipoteza promisiunii unilaterale de vânzare sau, după caz, de cumpărare [alin. (3)]. În lipsa reglementării legale exprese, soluția propusă se întemeie pe dispozițiile art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864, avându-se în vedere principiul forței obligatorii a contractelor.

Noua reglementare nu conferă instanței judecătorești dreptul de a suplini, prin hotărâre, vreuna dintre condițiile de validitate a contractului de vânzare, astfel încât promisiunea sinalagmatică urmează să producă efectele prevăzute de art. 1669 alin. (1) C. civ., ceea ce, de altfel, rezultă expres din textul respectiv, care precizează că hotărârea poate ține loc de contract „dacă toate celelalte condiții de valabilitate sunt îndeplinite”. În alți termeni, promisiunea sinalagmatică este supusă condițiilor de validitate prevăzute pentru contractul de vânzare propriu-zis.

B. Vânzarea este un contract consensual. Deși cuprinsul art. 1295 C. civ. 1864 nu își are corespondent în noua reglementare, caracterul consensual al contractului ni se pare neîndoielnic. Este ceea ce rezultă din reglementarea generală dată contractelor de noul Cod civil, prin art. 1240-1245 privind forma acestora, sancțiunea nerespectării condițiilor de formă prevăzute de lege fiind nulitatea absolută.

O primă precizare se impune ținând seama că, prin esența sa, vânzarea este un contract translativ de proprietate (sau, cum am arătat, al unui dezmembrământ al acestui drept ori chiar al oricărui alt drept). Reglementarea dată publicității drepturilor reale imobiliare prin chiar art. 885 C. civ. consacră principiul

³ Fr. Deak, *op. cit.*, pp. 37-38.

efectului constitutiv de drept real al înscrierii în cartea funciară, în sensul că, potrivit textului menționat, „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”.

În aceste condiții în sensul art. 557 alin. (4) C. civ., înstrăinarea (ori dobândirea) prin acte între vii a imobilelor este condiționată de încheierea actelor în formă solemnă, formă pe care reglementarea publicității imobiliare o prevede imperativ și fără de care vânzarea n-ar putea să producă efectul său principal – transferul proprietății către cumpărător.

Este ceea ce rezultă din coroborarea textelor menționate cu prevederea art. 888 C. civ., potrivit căreia înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămasă definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta.

Credem că, în lumina prevederilor menționate ale noii legislații civile, discuția referitoare la forma înstrăinării dreptului de proprietate (ori a unui alt drept real principal) asupra construcțiilor ar urma să fie reluată. Într-adevăr, forma actului autentic este obligatorie nu numai pentru înstrăinarea terenurilor, ci și pentru vânzarea construcțiilor, de vreme ce, în sensul art. 876 alin. (3) C. civ., prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic.

Iar, dacă avem în vedere aspectele speciale pe care le ridică suprafața în materia înstrăinării construcțiilor, ne putem mărgini să amintim dispoziția art. 693 C. civ., care, stabilind că „dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic”, precizează că dispozițiile referitoare la cartea funciară rămân aplicabile [alin. (2)]. Și, în fine, potrivit alin. (3) al aceluiași articol, suprafața se poate înscrie și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului fond a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea suprafeței.