

**Ilie Urs**

**DREPT CIVIL  
CONTRACTE SPECIALE**

**Curs universitar**

**Ilie Urs**

**DREPT CIVIL  
CONTRACTE SPECIALE**

**Curs universitar**

**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  
ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL  
ULTIMEI COPERTE.**

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României  
URS, ILIE**

**Drept civil : contracte speciale : curs universitar / Ilie Urs.**

- București : Universul Juridic, 2015

ISBN 978-606-673-740-1

347(498)(075.8)

**REDACȚIE:** tel./fax: **021.314.93.13**  
tel.: **0732.320.666**  
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

**DEPARTAMENTUL** tel.: **021.314.93.15**  
**DISTRIBUȚIE:** fax: **021.314.93.16**  
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

**[www.universuljuridic.ro](http://www.universuljuridic.ro)**

# Capitolul I

## CONTRACTUL DE VÂNZARE

### *Secțiunea I*

#### ***Considerații generale. Reglementare. Noțiune. Caractere juridice***

##### **1. Considerații generale**

După cum se cunoaște de la disciplina teoria generală a obligațiilor, contractul<sup>1</sup> este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic.

Rezultă că *esența* oricărui contract este acordul de voințe. Nu numai că voința este necesară pentru a crea contractul, dar în cele mai multe cazuri ea este suficientă pentru a da contractului o existență juridică obligatorie<sup>2</sup>.

Orice contract special este un act juridic, adică o manifestare de voință făcută cu intenția de a produce efecte juridice care nu s-ar produce în absența acestei intenții<sup>3</sup>. Fiecărui contract i se aplică mai multe tipuri de reguli juridice și anume: reguli generale aplicabile tuturor contractelor (teoria generală a obligațiilor contractuale); reguli speciale prevăzute de lege, aplicabile speciei căreia îi aparține contractul (dreptul contractelor speciale); reguli particulare convenite de părțile contractante<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa (art.102 din Legea nr. 71/2011 de punere în aplicare a Codului civil).

<sup>2</sup> A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. ALL, București, 1997, p. 484.

<sup>3</sup> A se vedea D. Cosma, *Teoria generală a actului juriic civil*, Ed. Științifică, București, 1969, p. 14.

<sup>4</sup> A se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P-Y. Gautier, *Drept civil. Contractele speciale*, Ed. Wolters Kluwer, 2009, p. 3-4.

Dreptul contractelor speciale este mai elaborat și mai concret decât teoria generală a obligațiilor contractuale pentru că enunță principalele reguli ale unui număr de contracte.

Un număr oarecare de contracte sunt special reglementate de lege. Din acest motiv sunt numite „*contracte speciale*”, întrucât legile care le reglementează le dau un nume (de exemplu: vânzare, donație, schimb, mandat, locațiune, împrumut etc.).

Din punct de vedere istoric, nașterea contractului de vânzare este legată de apariția banilor, când schimbul marfă contra marfă (troc) începe să fie înlocuit de schimbul marfă contra bani (vânzare).

În prezent contractul de vânzare s-a răspândit atât de mult încât aproape zilnic încheiem un asemenea contract, fiind un mijloc de satisfacere a nevoilor economice și sociale ale oamenilor. Este cel mai perfect instrument juridic prin care se realizează circuitul civil al bunurilor și valorilor<sup>1</sup>.

## 2. Reglementare legală

Contractul de vânzare este reglementat de noul Cod civil în Cartea a V-a („Despre obligații”), Titlul IX, de la art. 1650 la art. 1762. Aceste texte de lege reprezintă reglementarea de bază a contractului de vânzare-cumpărare, adică dreptul comun în materie.

Pe lângă reglementarea din Codul civil, legislația noastră mai cuprinde și alte dispoziții speciale, aplicabile numai anumitor vânzări. De exemplu, vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, reglementată prin Legea nr. 85/1992; vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe către chiriași, reglementată de Legea nr. 112/1995; vânzarea armelor și munițiilor, reglementată de Legea nr. 295/2004, modificată și completată prin Legea nr. 117/2011; vânzarea materiilor explozive, reglementată de Legea nr. 126/1995; vânzarea bunurilor din patrimoniul cultural național, reglementată prin Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național etc.

---

<sup>1</sup> M. Mureșan, *Drept civil. Contractele speciale. Curs universitar*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1999, p. 6.

### 3. Noțiune

Potrivit art. 1650 alin. (1) C. civ., vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească<sup>1</sup>.

Din definiția legală rezultă că este vorba despre două ipoteze. Prima ipoteză se referă la faptul că vânzătorul „*transmite*” proprietatea unui bun cumpărătorului. În acest caz, transmiterea se produce instantaneu, în momentul încheierii contractului (chiar dacă bunul nu s-a predat și prețul nu s-a achitat). Vânzătorul nu mai trebuie să facă nimic pentru transferul proprietății bunului către cumpărător, întrucât acest efect se produce automat, de plin drept, în chiar momentul încheierii contractului de vânzare<sup>2</sup>. În acest sens, art. 1674 C. civ. prevede că proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

Cea de a doua ipoteză vizează situația când vânzătorul „*se obligă să transmită*” cumpărătorului proprietatea unui bun, obligație care se va îndeplini ulterior încheierii contractului. În acest caz, transmiterea proprietății este o obligație a vânzătorului. Așa cum s-a arătat, transmiterea proprietății este subordonată îndeplinirii de către vânzător a unei obligații care asigură transferul proprietății asupra bunului<sup>3</sup>. De exemplu, în cazul vânzării bunului altuia, vânzătorul este obligat să asigure

---

<sup>1</sup> Art. 1294 din Codul civil de la 1864 definea vânzarea ca fiind: „...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”. Însă, așa cum s-a arătat în literatura juridică, definiția era atât inexactă cât și incompletă deoarece, pe de o parte, prin contractul de vânzare-cumpărare părțile își transmit una alteia, nu doar se obligă să-și transmită dreptul asupra lucrului ce constituie obiectul contractului, iar, pe de altă parte, definiția se referea exclusiv la transmiterea proprietății unui lucru ori, în realitate, prin acest contract se pot transmite și alte drepturi reale (a se vedea M. Mureșan, *op. cit.*, p. 5-6).

<sup>2</sup> A se vedea D. Chirică, *Contractele speciale civile și comerciale*, vol. 1, Ed. Rosetti, București, 2005, p. 74; I. Urs, *Drept civil. Contracte speciale*, vol. 1, *Vânzarea, schimbul și donația*, Ed. Risoprint, Cluj-Napoca, 2010, p. 93-94.

<sup>3</sup> În acest sens, a se vedea S. Cărpenaru, *Tratat de drept comercial român*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 452; M.-L. Belu Magdo, *Contractul de vânzare în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 7.

transmiterea dreptului de proprietate de la proprietar către cumpărător (art. 1683 C. civ.).

Transferul dreptului de proprietate asupra unui bun este un element ce ține de natura contractului de vânzare, iar nu de esența sa<sup>1</sup>, întrucât prin acest contract se pot transmite cumpărătorului nu numai dreptul de proprietate, dar și alte drepturi, reale sau de creanță. În acest sens, art. 1650 alin. (2) C. civ. prevede că poate fi transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept. De exemplu, se poate vinde dreptul de uzufruct viager sau nuda proprietate. Mai mult, se pot înstrăina prin vânzare și *universalități*, care cuprind atât drepturi cât și obligații (*vânzarea unei moșteniri, vânzarea unui fond de comerț etc.*)<sup>2</sup>.

În schimb, prin contractul de vânzare nu pot fi înstrăinate drepturi nepatrimoniale<sup>3</sup>, cum ar fi: dreptul la nume, la onoare, la reputație, la secretul vieții private, la viață și sănătate etc.

#### 4. Caractere juridice

Contractul de vânzare prezintă următoarele caractere juridice<sup>4</sup>:

**4.1. Vânzarea este un contract *sinalagmatic*<sup>5</sup> (*bilateral*) deoarece dă naștere la obligații reciproce și interdependente în sarcina ambelor**

---

<sup>1</sup> A se vedea Ghe. Gheorghiu, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole. Art. 1 - 2664* (coordonatori: Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei), Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 1741.

<sup>2</sup> M. Mureșan, *Drept civil. Contractele speciale. Curs universitar, op. cit.*, p.5; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2003, p. 10; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 6; E. Safta-Romano, *Contracte civile. Încheiere. Executare. Încetare*, Ed. Polirom, Iași, 1999, p. 17.

<sup>3</sup> Cu privire la atributele de identificare a persoanei fizice și apărarea drepturilor nepatrimoniale, se se vedea și S. Culda, *Persoana fizică*, Ed. Risoprint, Cluj-Napoca, 2010, p. 62-64; I. Urs, *Repararea daunelor morale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001.

<sup>4</sup> Caracterele juridice ale contractului de vânzare nu s-au schimbat după intrarea în vigoare a noului Cod civil.

<sup>5</sup> În dreptul roman cuvântul „*contractum*” însemna obligații reciproce, pe care grecii le numesc *synallagma*, așa cum este și vânzarea. Cu privire la noțiunea de contract în dreptul roman, a se vedea M.-D. Radu, *Dreptul roman al obligațiilor; bază comună a sistemelor de drept actuale*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 2008, p. 83-93.

părți contractante. Astfel, vânzătorul își asumă, în schimbul prețului, obligații față de cumpărător (să-i transmită proprietatea unui bun; să-i predea bunul vândut etc.), iar cumpărătorul, în schimbul bunului, își asumă obligații față de vânzător (să-i plătească prețul).

Din reciprocitatea și interdependența obligațiilor vânzătorului și cumpărătorului decurg anumite efecte specifice (excepția neexecutării contractului, rezoluțiunea pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate și teoria riscului contractului), cunoscute de la teoria generală a obligațiilor<sup>1</sup>.

**4.2.** Vânzarea este un contract *oneros* pentru că fiecare parte contractantă urmărește să obțină, în schimbul obligațiilor asumate, un avantaj patrimonial. Astfel, vânzătorul urmărește să obțină de la cumpărător prețul, iar, corelativ, cumpărătorul urmărește să obțină de la vânzător bunul vândut.

**4.3.** Vânzarea este un contract *comutativ* deoarece, la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă. Prin excepție, există unele vânzări care pot avea un caracter aleatoriu. De exemplu, vânzarea cu clauză de întreținere, vânzarea de drepturi litigioase etc.

**4.4.** Vânzarea este un contract *consensual* pentru că, în principiu, se încheie valabil prin simplul acord de voință al părților, fără îndeplinirea vreunei formalități, fără predarea lucrului vândut și plata prețului.

Prin excepție de la principiul consensualismului, în unele cazuri, prevăzute expres de lege, contractul de vânzare trebuie încheiat în formă autentică. De exemplu, vânzarea terenurilor și a locuințelor, vânzarea unei moșteniri [art. 1747 alin. (2) C. civ.], convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează să fie înscrise în cartea funciară (art. 1244 C. civ.). În aceste situații de excepție, contractul de vânzare nu este valabil decât dacă a fost încheiat în

---

<sup>1</sup> A se vedea C. Stătescu, C. Bârsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, ediția a III-a, Ed. All Beck, 2000, p. 83-95.

forma specială prevăzută de lege<sup>1</sup>. Nerespectarea acestei forme atrage sancțiunea nulității absolute a contractului.

În altă ordine de idei, în cazurile anume prevăzute de lege, vânzarea nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate respective (art. 1675 C. civ.). De exemplu, în materie de vânzare de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară (art. 1676 C. civ.).

Mai precizăm că, în cazul bunurilor de mare valoare, având în vedere importanța actului, este indicat ca părțile contractante să întocmească un înscris constatator al convenției, sub semnătură privată sau autentic, pentru a putea fi dovedită vânzarea în caz de litigiu (art. 1241 C. civ.).

**4.5.** Vânzarea este un contract *translativ de drepturi* întrucât transferă dreptul de proprietate sau alte drepturi, reale ori de creanță, din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului.

**4.6.** În sfârșit, s-a spus că vânzarea este un contract *instantaneu* deoarece transferul dreptului de la vânzător la cumpărător se produce dintr-o dată, fie în momentul încheierii convenției, fie ulterior, conform celor convenite de părți<sup>2</sup>.

## *Secțiunea a II-a*

### **Condițiile esențiale de validitate ale contractului de vânzare**

#### **5. Precizări prealabile**

Conform art. 1179 C. civ. condițiile esențiale pentru validitatea oricărui contract<sup>3</sup>, deci și a contractului de vânzare, sunt: *capacitatea*

---

<sup>1</sup> F. Moțiu, *Contractele speciale în noul Cod civil. Curs universitar*, Ed. Wolters Kluwer, 2010, p. 22-23.

<sup>2</sup> A se vedea D. Chirică, *Contractele speciale civile și comerciale*, vol. 1, *op. cit.*, p. 40.

<sup>3</sup> În legătură cu formarea contractelor și în special a contractului de vânzare-cumpărare a se vedea R. Stancu, *Formarea contractelor în dreptul european - Dreptul*

*de a contracta; consimțământul părților; un obiect determinat și licit; o cauză licită și morală.* Aceste condiții trebuie să fie întrunite cumulativ.

În cazurile în care legea prevede o anumită formă a contractului de vânzare, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile [art. 1179 alin. (2) C. civ.]. În aceste situații, alături de cele patru condiții esențiale de validitate, se mai adaugă o condiție specială referitoare la *forma* contractului.

Întrucât problemele juridice de bază privitoare la capacitatea de a contracta, consimțământ, obiect și cauză, acordul de voință și momentul încheierii contractului, sunt cunoscute de la teoria actului juridic civil, persoane și teoria generală a obligațiilor, vom analiza în continuare doar aspecte specifice contractului de vânzare.

## I. CONSIMȚĂMÂNTUL

### 6. Condițiile consimțământului

În materie de vânzare, consimțământul trebuie să îndeplinească condițiile dreptului comun, prevăzute la art. 1204 C. civ., respectiv trebuie să *fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză.*

**6.1.** Consimțământul vânzătorului și cumpărătorului este *serios* atunci când a fost dat cu intenția de a produce efecte juridice; consimțământul nu este serios dacă a fost dat din curtoazie sau din glumă etc.

---

german, în RDC nr. 7-8/2010, p. 121-122; D. Chirică, *Formarea contractului de vânzare-cumpărare*, în *Studii de drept privat. Culegere de studii*, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 235 și urm.; D. Chirică, *Încheierea contractului în viziunea noului Cod civil*, în *Culegere de studii. In honorem Alexandru Bacaci - Ovidiu Ungureanu*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 189 și urm.; L.B. Lunțaru, *Comentariu - teoretic și practic - cu privire la textele noului Cod civil referitoare la formarea contractului*, în *Dreptul* nr. 2/2013, p. 13-34.