

Despre contracte în general

§1. Noțiunea de contract

Codul civil (art. 942) definește contractul ca fiind „acordul între două sau mai multe persoane spre a constitui sau a stinge între dânșii un raport juridic”¹. Definiția legiuitorului este considerată de unii autori ca fiind incompletă, întrucât nu enumeră toate efectele pe care un contract este apt a le produce (omîtîndu-se menționarea efectului de transformare și a celui de transmitere a unui raport juridic)².

Putem defini contractul ca fiind *acordul de voință bi- sau multilateral care dă naștere, modifică, transmite sau stinge drepturi și obligații între părțile contractante*.

Întrucât chiar Codul civil folosește alternativ termenii de *contract* și *convenție*, majoritatea autorilor apreciază că aceștia sunt sinonimi, realitatea legislativă a sistemului de drept românesc neîngăduind nici o distincție între contract și convenție, sub aspectul conținutului³.

§2. Principii aplicabile instituției contractului

Contractele civile sunt guvernate de *principiul libertății contractuale* (sau al libertății de voință); acest principiu exprimă regula de drept potrivit căreia persoanele sunt libere să încheie orice fel de contracte doresc, determinându-le în mod liber atât fondul, cât și forma⁴. Altfel spus, părților contractante le este recunoscută libertatea de a-și supune acordul lor de voință unei *legi* al cărei conținut și formă îl determină chiar ele.

Libertatea contractuală nu este însă una absolută, ci cunoaște mai multe limitări; astfel, ea este limitată de ordinea publică și morala societății, art. 5 C. civ. dispunând imperativ că „nu se poate deroga prin convenții (...) la legile care interesează ordinea publică și bunele moravuri”. De asemenea, contractul are pentru părțile contractante forța unei legi numai dacă este conform dispozițiilor legale [art. 969 alin. (1) C. civ.].

¹ Sursa de inspirație a legiuitorului român nu a fost Codul civil francez (care, în art. 1101, definește contractul ca fiind o convenție *prin care una sau mai multe persoane se obligă față de una sau mai multe altele să dea, să facă ori să nu facă ceva*), ci Codul civil italian.

² În acest sens, *I. Dogaru, P. Drăghici*, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, Ed. All Beck, București, 2002; *L. Pop*, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, ed. a II-a, Ed. Fundației Chemarea, Iași, 1996, p. 30.

³ S-au pronunțat, în acest sens, *I.C. Miclescu*, Drept civil. Curs de teoria generală a drepturilor de creanță, Ed. Themis Cart, Slatina, 2004, p. 52-53; *T.R. Popescu, P. Anca*, Teoria generală a obligațiilor, Ed. Științifică, București, 1968, p. 21; *C. Stătescu, C. Bîrsan*, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, ed. a III-a, Ed. All Beck, București, 2000, p. 19; *E. Safta-Romano*, Drept civil. Obligații, Ed. Neuron, Focșani, 1996, p. 17; *L. Pop*, op. cit., p. 31; *T. Prescure*, Curs de contracte civile, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 21-22; *I.P. Filipescu, A.I. Filipescu*, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, Ed. Universul Juridic, București, 2004, p. 25.

⁴ Sub aspectul formei, principiul libertății contractuale se manifestă prin consensualism.

Principiul forței obligatorii a contractului privește efectele actului juridic bi- sau multilateral; acest principiu exprimă regula de drept potrivit căreia contractul este obligatoriu pentru părțile contractante, iar nu facultativ. Acest principiu este exprimat și prin adagiul *pacta sunt servanda*.

Din principiul forței obligatorii a contractului decurge o altă regulă fundamentală a dreptului contractual, și anume cea a *irevocabilității actului juridic bi- sau multilateral*¹. Astfel, încheierea contractului reprezentând rezultatul unui acord de voințe (*mutuus consensus*), și desființarea lui trebuie să fie rezultatul aceluiași acord (*mutuus disensus*).

Regula de drept potrivit căreia contractul generează drepturi și obligații numai pentru părți, neputând să profite sau să vătămă terțelor persoane alcătuiește conținutul *principiului relativității efectelor contractului*. Acest principiu cunoaște în dreptul nostru o singură excepție: contractul în favoarea unei terțe persoane (stipulația pentru altul).

Deși o convenție nu poate da naștere la drepturi și obligații în sarcina terților, totuși aceștia sunt obligați să respecte realitatea socio-juridică creată prin încheierea contractului. Aceasta este *opozabilitatea* contractului, care uneori e condiționată de o anumită publicitate (cazul transmisiunilor imobiliare), iar alteori de existența unei date certe pe înscrisul constatator al convenției.

§3. Clasificarea contractelor

În încercarea de a realiza o prezentare cât mai sistematică a principalelor elemente ce țin de instituția contractului, vom trata clasificarea contractelor sub forma unei scheme didactice.

1. După conținutul lor:



¹ Această irevocabilitate este calificată în literatura de specialitate ca fiind de gradul I, caracterizând actul juridic în general. Irevocabilitatea de gradul II se referă la contractul de donație și ține de esența acestei convenții, fiind o condiție de validitate pentru formarea acestuia.

² Existența categoriei contractelor sinalagmatice imperfecte este contestată de unii autori din literatura de specialitate. În acest sens, a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op. cit., p. 29; M.G. Rarincescu, Curs elementar de drept civil român, vol. II, 1947, p. 306.

titlu gratuit, dacă depozitarul face cheltuieli pentru conservarea bunului depozitat)

2. După scopul urmărit de părți:

→ **contracte cu titlu oneros**

(fiecare parte urmărește să își procure un anumit avantaj în schimbul prestației pe care și-o asumă; de exemplu, schimbul, locațiunea, închirierea, tranzacția, arenda, antrepriza, asigurarea, vânzarea-cumpărarea)

→ **contracte cu titlu gratuit**

(una dintre părți urmărește să îi procure celeilalte un anumit avantaj, fără a urmări să obțină un contraechivalent; de exemplu, donația, comodatul, mandatul cu titlu gratuit, depozitul cu titlu gratuit)

3. După certitudinea sau incertitudinea întinderii prestațiilor la momentul încheierii contractelor cu titlu oneros:

→ **contracte comutative**

(existența și întinderea prestațiilor asumate de părți sunt certe și pot fi apreciate chiar din momentul contractării, nedepinzând de hazard; de exemplu, locațiunea, închirierea, schimbul, mandatul cu titlu oneros)

→ **contracte aleatorii**

(existența sau întinderea prestațiilor părților sau numai a uneia dintre ele nu se cunoaște la momentul contractării, ci depinde de un eveniment viitor și incert; de exemplu, întreținerea, renta viageră, asigurarea, tranzacția)

4. După cum partea care îi procură celeilalte un folos gratuit își micșorează sau nu patrimoniul prin încheierea contractului cu titlu gratuit:

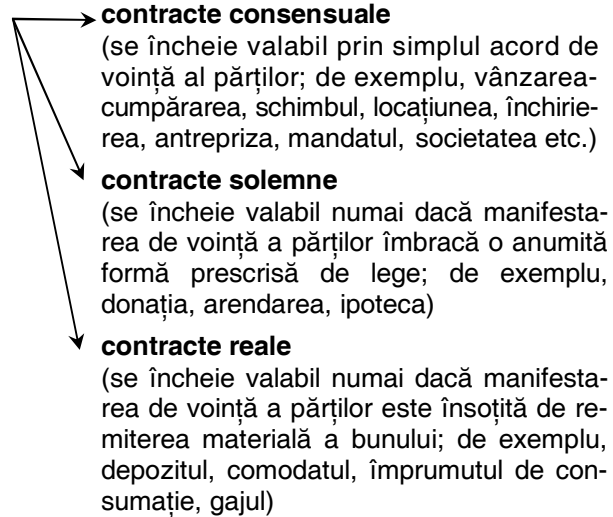
→ **liberalități**

(dispunătorul își micșorează patrimoniul cu folosul patrimonial procurat gratificatului; de exemplu, donația)

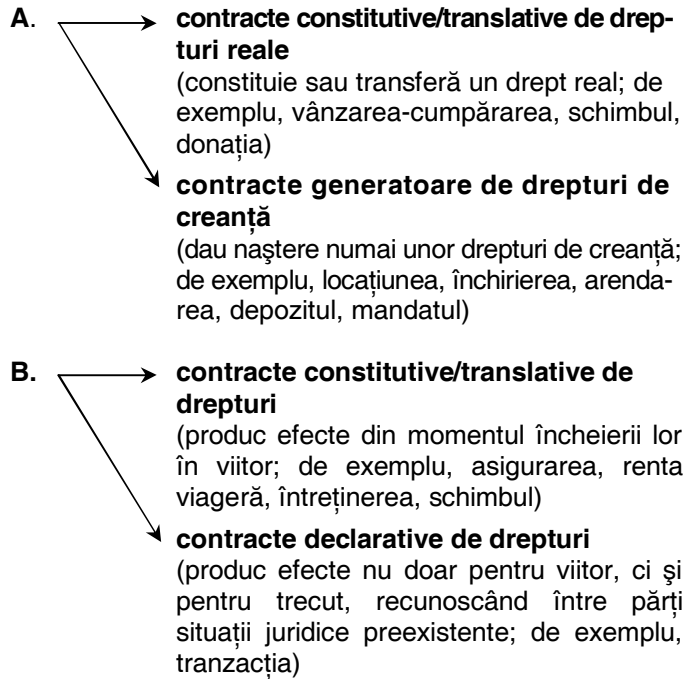
→ **contracte dezinteresate**

(dispunătorul procură un folos patrimonial gratificatului fără să își micșoreze patrimoniul; de exemplu, comodatul, împrumutul de consumație)

5. După modul de formare:



6. După efectele produse:



7. După modul de executare:
- **contracte cu executare dintr-o dată (imediată sau instantanee)**
(executarea presupune o singură prestație din partea debitorului; de exemplu, vânzarea-cumpărarea, schimbul, donația)
 - **contracte cu executare succesivă**
(executarea presupune mai multe prestații eşalonate în timp; de exemplu, arendarea, locațiunea, închirierea, asigurarea)
8. După reglementarea și denumirea legală:
- **contracte numite/tipice**
(au o denumire stabilită de lege și o reglementare proprie; de exemplu, schimbul, locațiunea, comodatul, vânzarea- cumpărarea, depozitul)
 - **contracte nenumite/atipice**
(nu au o denumire legală și ni o reglementare proprie; de exemplu, întreținerea)
9. După posibilitatea părților de a le stabili conținutul:
- **contracte negociate**
(părțile negociază atât încheierea, cât și cuprinsul contractului; de exemplu, comodatul, depozitul, mandatul, antrepriza, vânzarea-cumpărarea, schimbul)
 - **contracte de adeziune**
(conținutul contractului este determinat, integral sau majoritar de către una dintre părțile contractante; de exemplu, asigurarea)
 - **contracte tipizate**
(este prezentat contractanților sub forma unui înscris imprimat, cuprinzând principalele clauze contractuale prestabilite și unele rubrici albe, ce urmează a fi completate cu datele contractanților; de exemplu, arendarea)
 - **contracte obligatorii**
(încheierea și cuprinsul contractului sunt impuse de lege; de exemplu, asigurarea obligatorie de răspundere civilă pentru proprietarii de autovehicule)

Capitolul I. Contractul de vânzare-cumpărare

Secțiunea I. Noțiunea, caracterele juridice, interpretarea și delimitarea contractului de vânzare-cumpărare

§1. Noțiunea de contract de vânzare-cumpărare

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”.

Definiția dată de legiuitor reclamă următoarele precizări:

- transmiterea proprietății nu ține de esența contractului de vânzare-cumpărare, ci de natura lui;
- prin contractul de vânzare-cumpărare se poate transmite nu doar un drept de proprietate, ci orice alt drept real (spre exemplu, un drept de uzufruct sau un drept de superficie) sau un drept de creanță ori un drept din materia proprietății intelectuale¹ (de exemplu, un drept asupra unui brevet de invenție sau un drept de autor);
 - în mod excepțional, se poate înstrăina prin vânzare-cumpărare chiar și un patrimoniu sau o fracțiune dintr-un patrimoniu (deci nu doar drepturile, ci și obligațiile ce formează pasivul patrimonial);
 - nu pot fi transmise prin vânzare-cumpărare drepturile personale nepatrimoniale (spre exemplu, drepturile morale de autor), nici cele patrimoniale care au un caracter strict personal (de exemplu, dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, instituit de art. 4 din Legea nr. 319/1944);
 - prețul plătit constă întotdeauna într-o sumă de bani;
 - prin contractul de vânzare-cumpărare părțile nu se obligă doar să transmită dreptul, ci chiar îl transmit, contractul fiind, în principiu, consensual; înțelegerea părților cu privire la transmiterea dreptului și prețul lucrului valorează doar antecontract de vânzare-cumpărare.

Putem defini contractul de vânzare-cumpărare ca fiind *acel contract prin care o parte, numită vânzător, transmite celeilalte părți, numită cumpărător, un drept asupra unui bun, în schimbul unei sume de bani plătite de cumpărător cu titlu de preț.*

Codul civil reglementează contractul de vânzare-cumpărare în Cartea a III-a, Titlul V (art. 1294-1404). Dispozițiile Codului civil trebuie completate și coroborate și cu alte texte de lege ce conțin dispoziții privitoare la materia vânzării-cumpărării. Spre exemplu, Legea nr. 18/1991 privitoare la fondul funciar², Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către

¹ Pentru mai multe amănunte, a se vedea *I. Macovei*, *Dreptul proprietății intelectuale*, Ed. All Beck, București, 2005, *passim*.

² Republicată în M. Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998; modificată și completată prin O.U.G. nr. 1/1998, Legea nr. 54/1998, Legea nr. 218/1998, Legea nr. 215/2001, O.U.G. nr. 102/2001, Legea nr. 545/2001, Legea nr. 247/2005, Legea nr. 358/2005; O.U.G. nr. 209/2005, Legea nr. 263/2006, Legea nr. 341/2006.

populație¹, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat², Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor³ și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 226/2000 privind circulația juridică a terenurilor cu destinație forestieră⁴, ambele abrogate expres prin Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente⁵, care tratează distinct, în Titlul X, problematica circulației juridice a terenurilor etc.

§2. Caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare

Contractul de vânzare-cumpărare prezintă următoarele caractere juridice:

a) Este un *contract sinalagmatic* (bilateral), întrucât obligațiile părților contractante sunt interdependente și reciproce, fiecare avându-și cauza juridică în cealaltă. Prin urmare, în cazul în care una dintre părțile contractante nu își execută obligația ce îi incumbă, dar va pretinde ca cealaltă parte să își execute obligația corelativă, atunci aceasta din urmă se va putea apăra prin invocarea excepției de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*). De asemenea, contractul de vânzare-cumpărare va putea fi desființat printr-o acțiune în rezoluțiune promovată de către partea care și-a îndeplinit obligația ce îi revenea sau se declară gata să își execute obligația, în cazul în care cealaltă parte, în mod culpabil, nu își execută sau execută necorespunzător obligațiile asumate. Tot caracterul sinalagmatic al contractului justifică și problematica suportării riscului contractului de către debitorul obligației imposibil de executat.

b) Este un *contract cu titlu oneros*, deoarece ambele părți urmăresc să își procure un avantaj în schimbul obligațiilor pe care și le asumă. Caracterul oneros ține de esența contractului de vânzare-cumpărare, o înstrăinare cu titlu gratuit neputând fi niciodată calificată drept o vânzare-cumpărare. Caracterul oneros al contractului face ca obligațiile părților contractante să fie apreciate cu mai multă severitate, după criteriul abstract al omului prudent și diligent (*culpa levis in abstracto*).

c) Este un *contract comutativ*, pentru că existența și întinderea prestațiilor datorate de părți sunt certe și pot fi apreciate chiar la momentul încheierii contractului, nefiind dependente de hazard (*alea*). Acest caracter nu este de esența, ci de natura contractului de vânzare-cumpărare, astfel că vom fi în prezența unui contract de vânzare-cumpărare și atunci când convenția va prezenta un caracter aleatoriu (spre exemplu, dacă bunul care formează obiectul derivat al contractului este supus pieirii, exproprierii etc.)⁶.

¹ M. Of. nr. 22 din 8 februarie 1990.

² Republicată cu modificări și completări în M. Of. nr. 264 din 15 iulie 1998.

³ Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor (M. Of. nr. 102 din 4 martie 1998).

⁴ M. Of. nr. 606 din 25 noiembrie 2000.

⁵ M. Of. nr. 653 din 22 iulie 2005; modificată și completată prin O.U.G. nr. 127/2005, O.U.G. nr. 209/2005, O.U.G. nr. 50/2006.

⁶ Există și opinia conform căreia părțile contractante ar putea să imprime contractului de vânzare-cumpărare un caracter aleatoriu, stipulând obligația de plată a unei rente viagere sau o obligație de întreținere pe viață drept preț al lucrului înstrăinat. În acest sens, a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, op. cit., p. 35. Nu împărtășim acest punct de vedere, deoarece într-o atare situație nu s-ar schimba doar caracterul comutativ al contractului, ci însăși natura sa juridică, fiind esențial ca transmiterea dreptului de către vânzător să se facă în schimbul unei sume de bani plătite cu titlu de preț.

d) Este un *contract consensual*, deoarece vânzarea-cumpărarea se perfec-tează în momentul în care s-a realizat acordul de voință al părților, nefiind necesar ca manifestarea lor de voință să îmbrace vreo formă prescrisă de lege pentru a produce efecte juridice¹. În acest sens, art. 1295 alin. (1) C. civ. dispune: „Vinderea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător (...) îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat”.

Regula caracterului consensual al contractului de vânzare-cumpărare com-portă anumite excepții, ce vor fi precizate cu prilejul analizării condițiilor de validitate².

e) Este un *contract translativ de drepturi*, întrucât are ca efect strămutarea dreptului subiectiv din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului. În acest sens, art. 971 C. civ. dispune: „În contractele ce au de obiect translația proprietății, sau a unui alt drept real, proprietatea sau dreptul se transmite prin efectul consimțământului părților, și lucrul rămâne în rizico-pericolul dobân-ditorului, chiar când nu i s-a făcut tradițiunea lucrului”.

În ipoteza în care prin contractul de vânzare-cumpărare se transmite un drept de proprietate, transmiterea proprietății operează din momentul în care părțile au convenit asupra bunului și asupra prețului, chiar dacă bunul nu a fost predat cumpărătorului, iar prețul nu a fost plătit vânzătorului (art. 1295 C. civ.). Potrivit regulii *res perit domino*, din momentul dobândirii dreptului de proprietate, cumpă-rătorul va trebui să suporte și riscul contractului în cazul în care bunul piere fortuit, iar vânzătorul nu a fost pus în întârziere cu privire la executarea obligației de predare a bunului ori, deși a fost pus în întârziere, dovedește că bunul ar fi pierit chiar dacă s-ar fi aflat la cumpărător.

Regula transmiterii dreptului de proprietate și a riscului contractului din momentul realizării acordului de voință al părților presupune îndeplinirea cumu-lativă a următoarelor condiții:

1) *contractul de vânzare-cumpărare să fie valabil încheiat*. Această condiție presupune respectarea condițiilor de validitate – de fond și de formă – prevăzute de legiuitor pentru contractul de vânzare-cumpărare (spre exemplu, dat fiind caracterul translativ de proprietate al contractului, se cere ca vânzătorul să fie proprietarul bunului înstrăinat). Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, nu se poate vorbi despre vreun efect al contractului (sau de suportarea riscului contrac-tului), deoarece nulitatea va desființa retroactiv actul (*quod nullum est, nullum producit effectum*).

2) *contractul să aibă ca obiect bunuri certe, individual determinate*. Dacă obiectul contractului constă în bunuri generic determinate, transmiterea proprie-tății și a riscului contractului operează numai din momentul individualizării bunu-rilor ce urmează a fi dobândite de către cumpărător³. Individualizarea se face, de regulă, prin predare, dar se poate realiza și prin alte mijloace, precum cântărire, măsurare, etichetare etc. Faptul juridic al individualizării poate fi probat prin orice

¹ Pentru dezvoltări, a se vedea și I. Popa, Contractul de vânzare-cumpărare. Studiu compa-rativ de doctrină și jurisprudență, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 57 și urm.

² A se vedea *infra*, Secțiunea a II-a, §2.1.

³ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, Drept civil. Contracte, Ed. Junimea, Iași, 2004, p. 13-15.