

Sinteze teoretice

1. Definiție

- cel mai frecvent contract utilizat în practică;
- legală – art. 1650 C. civ.: 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;
- transmiterea proprietății sau a altor drepturi în schimbul unui preț;
- contract-tip – art. 1651 C. civ.

2. Caractere juridice

- a. caracter consensual – acordul de voință al părților;
- **excepții**: - solemn – drepturi reale înscrise în cartea funciară – art. 1244 C. civ.;
- contractele electronice – art. 1245 C. civ.;
- b. caracter sinalagmatic – obligații reciproce și interdependente;
- c. comutativ – la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă;
- d. cu titlu oneros – ambele părți urmăresc, la încheierea contractului, anumite interese patrimoniale;
- e. translativ de proprietate – art. 1674 C. civ.:
- dacă este valabil încheiat;
- dacă vânzătorul e proprietar;

Sinteze teoretice

- dacă lucrul există;
- dacă lucrul este cert;
- dacă nu există clauză contrară.

3. Pactul de opțiune

- definiție – art. 1278 și art. 1668 C. civ.;
- instituție juridică nouă;
- caracteristici:
 - a. este un act juridic bilateral;
 - b. nu poate fi revocat prin voința unilaterală a obligatului;
 - c. trebuie să conțină toate elementele viitorului contract;
 - d. contractul poate fi încheiat prin simpla exercitare de către beneficiar a opțiunii în sensul acceptării;
 - e. bun individual determinat;
- similaritate cu promisiunea unilaterală de vânzare – regim juridic diferit;
 - însoțit de o clauză de inalienabilitate legală a bunului; termen determinat; încălcare: anularea actului;
 - publicitate obligatorie prin sistemul de carte funciară, atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare;
 - natura juridică a dreptului de opțiune – drept potestativ; conferă titularului un drept asupra unei situații juridice, nu asupra unui bun.

4. Promisiunea unilaterală de vânzare

- promisiunea de a vinde un bun acceptată; preț determinat; acord ulterior pentru cumpărare;
- părți: promitent și beneficiar;
- obligație de a face; netranslativă de proprietate;
- delimitare de ofertă și de vânzare; contract unilateral;
- efecte: a. executarea obligației;
 - b. desființarea convenției, cu daune-interese;
 - c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract;
- termen special de prescripție a dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

5. Promisiunea unilaterală de cumpărare

- promitentul se obligă ca, în cazul în care beneficiarul se va hotărî să vândă un anumit bun într-un anumit termen, el să-l cumpere;
- dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă – art. 1669 alin. (4) C. civ.

6. Promisiunea bilaterală de vânzare

- promitentul se obligă că va vinde, iar beneficiarul se obligă că va cumpăra un anumit bun la un preț determinat, contract care va fi perfectat în viitor;
- antecontract; obligații de a face;
- netranslativă de proprietate; promitentul vânzător nu trebuie să fie proprietar al bunului în momentul încheierii promisiunii;
- se poate nota în cartea funciară – art. 906 C. civ.;
- caracter consensual; nu este necesară încheierea în formă autentică, chiar dacă vizează bunuri imobile;
- efecte: a. executarea;
- b. rezoluțiunea, cu daune-interese;
- c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract; efect constitutiv de drepturi; obligatoriu ca proprietarii bunurilor să prezinte certificat de atestare fiscală și să aibă achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local pentru bunurile supuse impozitării;
- termen special de prescripție a dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

7. Dreptul de preempțiune – art. 1730-1740 C. civ.

- proprietarul unui bun se obligă să acorde preferință unei anumite persoane (preemptor) dacă se va hotărî să vândă lucrul;
- variantă a promisiunii unilaterale de vânzare;
- unificare dispoziții legale – pactul de preferință și dreptul de preempțiune;
- natură legală sau convențională;
- caractere: indivizibil și incesibil;

- exercitare: înainte sau după vânzarea către un terț;
- vânzarea către un terț – valabilă numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemtor;
- condiții de exercitare:
 - a. vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemtorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț;
 - b. preemtorul – comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, plus consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului;
 - c. termen de exercitare:
 - bunuri mobile – cel mult 10 zile;
 - bunuri imobile – cel mult 30 de zile;
- efecte – art. 1733 C. civ.: prin exercitarea dreptului de preempțiune, contractul de vânzare se consideră încheiat între preemtor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv;
- concurs între mai mulți titulari – art. 1734 C. civ.: contractul de vânzare se consideră încheiat:
 - a. cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
 - b. cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune;
 - c. dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
 - d. dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- dreptul convențional de preempțiune pentru un imobil – notat în cartea funciară;
- moartea preemtorului – stingerea dreptului convențional de preempțiune; **excepție**: constituirea pe un anumit termen;

- drept de preempțiune de natură legală:
 - a. art. 1746 C. civ.: dreptul de preempțiune al coproprietarilor și vecinilor proprietari de fond forestier în cazul vânzării terenurilor forestiere proprietate privată;
 - b. art. 37 din Legea nr. 33/1994 – drept special în favoarea expropriatului;
- notificare de către expropriator; termen de 2 luni de exercitare;
- preț nu mai mare decât despăgubirea actualizată;
- încălcare – fostul proprietar se poate substitui în drepturile cumpărătorului plătiind acestuia prețul, precum și cheltuielile ocazionate de vânzare;
- c. art. 45 alin. (6) din Legea nr. 46/2008 (Codul silvic) – drept special de preempțiune în favoarea coproprietarilor și vecinilor proprietari de fond forestier din proprietate privată;
- titularii: în scris, intenția de cumpărare – în termen de 30 de zile;
- sancțiune – nulitate relativă;
- d. Legea nr. 10/2001;
- art. 17 – instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, așezăminte social-culturale, sedii de partide politice, ambasade – în 90 de zile de la notificare; dacă au contract de închiriere valabil;
- art. 42 – deținătorii actuali sau chiriașii, dacă au titlu valabil;
- e. art. 4 din Legea nr. 422/2001 – monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat – drept de preempțiune al statului român (25 de zile) și al unităților administrativ-teritoriale (15 zile);
- sancțiune: nulitate absolută;
- f. art. 4 din Legea nr. 17/2014:
- coproprietarii, arendașii, proprietarii vecini, statul român, prin Agenția Domeniilor Statului;
- în ordinea prevăzută de lege, la preț și în condiții egale;
- procedură prevăzută de lege;
- nerespectarea dreptului de preempțiune – nulitate relativă;
- vânzarea liberă a terenului la un preț mai mic decât cel prevăzut în oferta de vânzare sau în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta – nulitate absolută;

Sinteze teoretice

- nu se aplică înstrăinărilor între coproprietari, soți, rude și afini până la gradul al treilea și nici în cazul procedurilor de executare silită.

8. Condiții de validitate – art. 1179 C. civ.

- capacitatea de a contracta;
- consimțământul;
- un obiect determinat și licit;
- o cauză licită și morală.

9. Consimțământul

- acordul de voință al părților;
- forme de exprimare – verbal, scris sau printr-un comportament care nu lasă nicio îndoială asupra intenției de a produce efectele juridice corespunzătoare;
- condiții:
 - de la o persoană cu discernământ;
 - serios – cu intenția de a produce efecte juridice;
 - exprimat în cunoștință de cauză;
 - liber – să nu fie alterat prin vicii de consimțământ;
- stare de fapt; lipsa discernământului – nulitate relativă.

10. Capacitatea – art. 1652 C. civ.

- regula – pot cumpăra și vinde toți cei cărora nu le este oprit prin lege.

▪ Capacitatea de exercițiu

- deplină; act de dispoziție;
- minorii sub 14 ani și interzișii judecătorești – prin reprezentanți legali;
- minorii între 14 și 18 ani – încheie personal contractele, însă cu încuviințarea ocrotitorilor legali și, în anumite cazuri, cu autorizarea instanței de tutelă;
- posibilitatea dobândirii capacității de exercițiu anticipate;

- vânzarea este act de dispoziție numai raportat la obiectul contractului; raportat la patrimoniul părților contractante – poate fi vorba de act de conservare sau de administrare;

- sancțiune: nulitatea relativă.

▪ Capacitatea de folosință

- incapacități speciale – excepții; de strictă interpretare.

• Incapacități de a cumpăra

a. mandatarii – bunurile pe care au fost însărcinați să le vândă; nulitate relativă;

b. părinții, tutorele, curatorul și administratorul provizoriu bunurile persoanelor pe care le reprezintă; nulitate relativă;

c. funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii judecătorești sau 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; nulitate absolută;

d. judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență – drepturi litigioase de competența instanței în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea; nulitate absolută;

- drept litigios – când există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa;

- art. 1653 alin. (2) C. civ.: cesiunea drepturilor litigioase este permisă în următoarele situații:

- i) cumpărarea drepturilor succesoriale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari;
- ii) cumpărarea unui drept litigios în vederea îndeplinirii unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios;
- iii) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios.

• **Incapacități de a vinde**

a. persoanele prevăzute la art. 1654 alin. (1) nu pot 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;

- sancțiunea – nu este expres stabilită; nulitate relativă sau absolută, după natura interesului lezat;

b. sunt interzise contractele în care, în schimbul unei prestații promise de persoanele prevăzute la art. 1654 alin. (1), cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani;

- criticabilă – nu are nimic în comun cu vânzarea;

- *de lege ferenda* – interdicția actului prin care cel însărcinat cu vânzarea unui lucru facilitează cumpărarea acestuia de către un terț la un preț avantajos, primind pentru această prestație un comision din partea terțului;

- art. 1656 C. civ.: inadmisibilitatea acțiunii în anulare formulată de incapabil.

11. Obiectul

- art. 1225 și art. 1226 C. civ.: distincție între obiectul contractului și obiectul obligației;

- obiectul contractului – operațiunea juridică (vânzarea);

- obiectul obligației – prestațiile părților.

▪ **Bunul vândut**

- obiectul obligației vânzătorului;

- bunurile – lucrurile, corporale sau necorporale, care constituie obiectul unui drept patrimonial.

Condiții:

• **Să fie în circuitul civil** – art. 1229 și art. 1657 C. civ.

- nu: a. *res communis* (aerul, razele soarelui, apa mării);