

# Capitolul I

## CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

- §1. NOȚIUNEA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
  - 1. Importanța și domeniul de aplicare a contractului de vânzare-cumpărare
  - 2. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare
- §2. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ȘI ELEMENTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
  - 1. Condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare-cumpărare
  - 2. Elementele contractului de vânzare-cumpărare
- §3. EFECTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
  - 1. Obligațiile vânzătorului
  - 2. Obligațiile cumpărătorului
- §4. VARIETĂȚI ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
  - 1. Contractul de vânzare-cumpărare de bunuri pentru consum (cu amănuntul)
  - 2. Contractul de vânzare-cumpărare de bunuri imobile
    - 2.1. Particularitățile contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor de pământ
    - 2.2. Particularitățile contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit sau a unui apartament privatizat
  - 3. Contractul de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic
  - 4. Contractul de achiziții publice

### §1. NOȚIUNEA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

- 1. Importanța și domeniul de aplicare a contractului de vânzare-cumpărare

Alături de contractul de schimb, contractul de vânzare-cumpărare pretinde a fi unul din cele mai vechi contracte cunoscute civilizației umane. Reglementarea raporturilor de vânzare-cumpărare cuprinde o perioadă de dezvoltare de aproximativ patru mii de ani.

Inițial, o dată cu apariția proprietății private, apare, căpătând o amploare deosebită, contractul chemat să asigure trecerea prin schimb a bunurilor dintr-o gospodărie în alta (*permutatio*). Acest contract, pe care îl numim astăzi *contract de schimb*, și-a căpătat autoritatea cuvenită cu mult înainte de apariția monedei ca unitate de schimb, deoarece satisfăcea necesitățile societății romane timpurii, care se afla în faza trecerii de la gospodăria naturală la

gospodăria bazată pe relațiile de schimb. Anume contractul de schimb este temelia apariției și dezvoltării contractului de vânzare-cumpărare<sup>1</sup>.

Din punct de vedere economic, vânzarea se prezintă ca o variantă mai evoluată a schimbului, din care își trage rădăcinile. Într-adevăr, vânzarea-cumpărarea în sens economic, inițial, pare a fi preluat forma schimbului dintre două lucruri, unul din ele (capetele de vită) având valoarea echivalentului general. Mai târziu, o dată cu apariția monedei în sensul apropiat celui actual, vânzarea-cumpărarea capătă sensul schimbului unui lucru (*res*) contra unei valori monetare – preț (*pretium*)<sup>2</sup>.

Dreptul roman clasic atribuia vânzarea-cumpărarea contractelor consensuale. În baza contractului de vânzare-cumpărare (*emptio et venditio*) o parte, numită vânzător (*venditor*), se obligă să transmită altei părți, numită cumpărător (*emptor*), un bun (*merx*), iar cumpărătorul se obligă să plătească pentru acest bun o cantitate de metal numită preț (*pretium*). Potrivit lui Gaius, contractul de vânzare-cumpărare se formează prin acordul de voință al părților asupra obiectului contractului și prețului acestuia<sup>3</sup>, clauzele referitoare la bun și la preț fiind condiții esențiale ale contractului.

Dreptul roman privat reglementa și vânzarea viitoarelor bunuri (*mei futurae sivi speratae*), cum bunăoară era considerată recolta așteptată. În așa caz contractul de vânzare-cumpărare se considera a fi încheiat sub condiție suspensivă.

Cunoscând o evoluție multiseclară, contractul de vânzare-cumpărare reprezintă și astăzi una din instituțiile tradiționale principale ale dreptului civil. În prezent contractul de vânzare-cumpărare este cel mai răspândit contract ce asigură atât circuitul civil, cât și cel comercial. Existența și utilitatea acestuia este determinată de acțiunea legilor economice ale societății ce se reduc la circulația bunurilor de la producător/proprietar la consumator. Instrumentul juridic principal de realizare a circulației bunurilor rămâne a fi contractul de vânzare-cumpărare.

Importanța deosebită a instituției vânzării-cumpărării rezidă în domeniul larg de aplicare a contractului de vânzare-cumpărare. Prin intermediul acestui contract se satisfac necesitățile materiale și spirituale ale cetățenilor. De menționat că importanța acestui contract pentru cetățeni nu se reduce numai la procurarea bunurilor necesare vieții cotidiene cum ar fi: produse alimentare, îmbrăcăminte, alte mărfuri destinate uzului personal, garaje, apartamente, case de locuit etc. În baza acestui contract cetățenii au posibilitatea de a vinde surplusul de bunuri acumulat sau bunurile devenite cu timpul inutile pentru proprietar din diferite motive.

## Capitolul II

### CONTRACTUL DE SCHIMB

- § 1. NOȚIUNEA ȘI ELEMENTELE CONTRACTULUI DE SCHIMB  
Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de schimb  
Elementele contractului de schimb
- § 2. EFECTELE CONTRACTULUI DE SCHIMB

#### §1. NOȚIUNEA ȘI ELEMENTELE CONTRACTULUI DE SCHIMB

##### Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de schimb

Fiind un instrument de reglementare a circuitului de bunuri, contractul de schimb a precedat contractul de vânzare-cumpărare, fiind cunoscut sub denumirea de troc. În ordine cronologică, acesta a fost primul contract prin intermediul căruia se realiza dobândirea proprietății asupra unui bun în schimbul proprietății asupra altui bun.

Odată cu apariția banilor apare contractul de vânzare-cumpărare, diminuând importanța economică a schimbului. Formulându-se reglementări specifice vânzării-cumpărării, acestea se extind treptat și asupra schimbului, deosebirea esențială dintre aceste contracte reducându-se la natura contra-prestației.

Cu toate asemănările și reglementările comune în multe privințe, în perioada codificării dreptului civil contractul de schimb își păstrează, într-o anumită măsură, autenticitatea, confirmându-și caracterul distinct.

Spre deosebire de schimbul reglementat de *Codul civil* abrogat, care presupunea că în baza contractului de schimb între părți se face schimbul unui bun pe alt bun, noul Cod civil prevede că părțile contractului de schimb au obligația de a transmite reciproc dreptul de proprietate asupra unui bun (*art. 823, alin. 1 CC*).

Contractul de schimb poate avea atât caracter civil (încheiat pentru satisfacerea necesităților personale ale participanților la circuitul civil de bunuri și valori), cât și caracter comercial (încheiat cu scop lucrativ între participanții la circuitul comercial), în funcție de obiectul contractului. Deseori contractul de schimb perfectat între agenții economici este confundat cu contractul de barter<sup>1</sup>, ceea ce nu este corect din punct de vedere juridic<sup>2</sup>.

Contractul de schimb, asemenea contractului de vânzare-cumpărare, se prezintă ca un instrument juridic prin intermediul căruia se asigură circuitul

bunurilor materiale. Sfera de aplicare a acestuia este, bineînțeles, mai mică decât sfera de aplicare a contractului de vânzare-cumpărare, utilizându-se mai frecvent de către persoanele fizice.

Asemenea contractului de vânzare-cumpărare, cu care în principiu se aseamănă în mai multe privințe, schimbul este un contract *consensual, sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ și translativ de proprietate*.

Având un caracter *consensual*, contractul de schimb se consideră încheiat din momentul realizării în forma convenită a acordului de voință dintre părțile contractante în privința condițiilor esențiale ale contractului.

Caracterul *sinalagmatic* al contractului de schimb denotă faptul că odată fiind încheiat, acesta dă naștere la obligații reciproce și interdependente pentru ambii copermutanți, fiecare obligație a unuia din ei avându-și cauza juridică în obligația respectivă a celuilalt. Așadar, fiecare parte contractantă este obligată una față de alta, considerându-se în același timp atât debitor în privința la ceea ce ar trebui să facă în folosul celuilalt copermutant, cât și creditor, fiind îndreptățit de a cere de la celălalt să i se facă.

Caracterul *oneros* al contractului de schimb denotă faptul că fiecare copermutant, în urma încheierii contractului, urmărește scopul de a obține în proprietate un bun în schimbul unui alt bun, cauza juridică a obligației fiecărei părți contractante incluzând ca element esențial contraprestația la care se obligă cealaltă parte.

Contractul de schimb are un caracter *comutativ*. Caracterul comutativ al schimbului presupune faptul că existența certă și întinderea determinată ale drepturilor și obligațiilor reciproce sunt cunoscute de către copermutanți chiar de la încheierea contractului și nu depind de producerea în viitor a unor evenimente asemenea contractelor aleatorii.

Contractul de schimb este *translativ de proprietate*. Acest caracter juridic al schimbului presupune faptul că odată fiind realizat acordul de voință al părților contractante (*solo consensu*) și, potrivit regulii generale, predate bunurile, are loc transferul dreptului de proprietate asupra acestora.

Potrivit *art. 824 CC*, asupra contractului de schimb se aplică în modul corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare. În așa mod, *Codul civil* stabilește principiul conform căruia reglementările aplicabile în materie de vânzare-cumpărare sunt aplicabile și în materie de schimb. Astfel, schimbului îi sunt aplicabile *mutatis mutandis* dispozițiile legale ale vânzării-cumpărării cu privire la condițiile de validitate ale contractului, la efectele contractului, condițiile privind bunul vândut, obligația de garanție pentru viciile materiale și de natură juridică ale bunului etc.

arendeii, un act în care să descrie bunul arendat și starea în care se află la momentul predării (*art. 913 CC*). Termenul întocmirii acestui document este de 14 zile (*art. 7 al Legii nr. 198/2003*).

### §3. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Fiind un contract sinalagmatic, contractul de arendă presupune drepturi și obligații reciproce.

Arendatorul este în drept să verifice modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, și să obțină informația necesară.

Arendatorul are, în vederea garantării cererilor sale ce decurg din contractul de arendă, dreptul de amanet asupra bunurilor aduse de arendaș și asupra fructelor bunului arendat (*art. 918 CC*).

Arendașul, la rândul său, are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:

- și-a onorat obligațiile contractuale anterioare;
- bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen;
- acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.

Arendașul beneficiază de dreptul de preempțiune în cazul înstrăinării de către proprietar a bunurilor date în arendă (*art. 15 al Legii nr. 198/2003*).

Arendașul este în drept să ceară reducerea proporțională a plății arendeii dacă mai mult de jumătate din fructele obținute prin arendare pier fortuit. Acest drept există doar până la separarea fructelor (*art. 917 CC*).

Arendașul are de asemenea dreptul de a răscumpăra bunul arendat, de a-l da în subarendă, dar numai cu consimțământul arendatorului.

O normă problematică se conține în *art. 20, alin. 4 al Legii nr. 198/2003*, care se referă la dreptul arendașului de a răscumpăra bunul arendat. În baza acestei norme răscumpărarea terenurilor agricole arendate nu se admite. Nu este clar din ce considerente legislatorul a stabilit o asemenea interdicție, care vine în contradicție cu normele *Codului civil al Republicii Moldova*, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământurilor din 25 iulie 1997, nr. 1308-XIII<sup>8</sup> și cu alte acte normative, care admit vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole, inclusiv a celor de stat. Doar nimeni în prezent nu pune în discuție legalitatea participării terenurilor agricole la circuitul civil.

Arendatorul are următoarele obligații:

- să predea bunurile agricole date în arendă în termenele și în condițiile stipulate în contract;

- să predea utilajul și tehnica agricolă prevăzute în contract;
- să predea actele necesare pentru utilizarea bunurilor arendate (pașaportul tehnic, certificatul de calitate și alte documente);
- să acționeze într-o manieră care să nu împiedice exploatarea normală a bunurilor date în arendă;
- să efectueze din cont propriu reparația capitală a bunurilor date în arendă, în cazul în care contractul nu prevede altfel;
- să plătească arendașului, în cazul rezilierii contractului înainte de încetarea anului agricol, valoarea fructelor deși încă neseperate, însă care vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului agricol în condițiile unei gospodării normale;
- să execute alte condiții prevăzute de contract (*art. 16 al Legii nr. 198/2003*).

Arendașul este obligat:

- să folosească cu bună-credință bunurile arendate, conform clauzelor contractului;
- să mențină potențialul productiv al bunurilor agricole, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ținându-se cont de gradul de uzură;
- să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit;
- să achite impozitele și alte plăți, prevăzute de legislația în vigoare, în cazul când contractul nu prevede altfel;
- să execute alte condiții prevăzute de legislația în vigoare sau de contract (*art. 16 al Legii nr. 198/2003*).

#### §4. MODIFICAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE ARENDĂ

Regula generală de modificare a contractului de arendă constă în faptul că prin acordul comun al părților contractul poate fi modificat în orice moment, iar în caz de nerespectare a obligațiilor contractuale de către una din părți poate avea loc modificarea în baza hotărârii instanței judecătorești.

În cazul în care una dintre părțile contractante intenționează să modifice clauzele contractului de arendă, ea va solicita avizul celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile până la prezentarea propunerilor de modificare.

La modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante urmează să semneze un acord adițional care va fi parte integrantă a contractului de bază, înregistrat în modul stabilit de lege (*art. 12 al Legii nr. 198/2003*).

## Capitolul IX

### CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI LOCATIV

- §1. NOȚIUNEA ȘI IMPORTANȚA CONTRACTULUI
- §2. CONDIȚIILE CE NECESITĂ A FI RESPECTATE PÂNĂ LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI LOCATIV (EVIDENȚA LOCATIVĂ)
- §3. ORDINEA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI ȘI FORMA ACESTUIA
- §4. OBIECTUL CONTRACTULUI
- §5. SUBIECȚII. CATEGORIILE DE PERSOAN CARE BENEFICIAZĂ ALĂTURI DE CHIRIAȘ DE DREPTUL DE FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI LOCATIV
- §6. TERMENUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI LOCATIV
- §7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR LA CONTRACT
- §8. MODIFICAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI LOCATIV
- §9. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI LOCATIV
- §10. PARTICULARITĂȚILE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIULUI LOCATIV ÎN FONDUL PRIVAT
- §11. ÎNCHIRIEREA UNOR SPAȚII LOCATIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
  - Folosirea spațiului locativ de serviciu
  - Folosirea spațiului locativ în cămine
  - Folosirea spațiului locativ cu statut special

#### §1. NOȚIUNEA ȘI IMPORTANȚA CONTRACTULUI

În baza contractului de închiriere a spațiului locativ (în continuare, contract de închiriere a locuințelor) locatorul se obligă să transmită în folosința chiriașului și a membrilor familiei acestuia încăperea de locuit utilitară pentru locuință permanentă, iar chiriașul se obligă să folosească spațiul de locuit după destinație, să asigure integritatea lui și să achite în termen plata pentru folosința spațiului locativ (chiria).

În doctrina română contractul respectiv este tratat ca un contract prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită chiriaș sau locatar, folosința temporară, totală sau parțială, a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani numită chirie<sup>1</sup>.

Ca și locațiunea, închirierea spațiului locativ este un contract sinalagmatic (bilateral), cu titlu oneros, comutativ, consensual, cu executare succesivă, care transmite dreptul de folosință temporară a locuinței. Prin urmare, este un contract netranslativ de proprietate.

După natura juridică contractul de închiriere a spațiului locativ are multe tangențe cu contractul de închiriere a bunurilor – obiectul contractului sunt

lucrurile determinate prin caractere individuale și neconsumabile, bunurile se transmit în folosință temporară și pentru plată, mai există și alte elemente comune. În același timp, în literatura juridică contractul de închiriere a spațiului locativ este recunoscut ca un contract de drept civil de sine stătător<sup>2</sup>. Ca dovadă a autonomiei sale servesc următoarele circumstanțe: este reglementat de acte normative speciale, obiectul special al contractului – spațiul de locuit – se acordă pentru scopuri strict determinate – locuință, prezența unor drepturi și obligații ale părților ce-i sunt caracteristice, de exemplu, dreptul la schimbul spațiului locativ, rezervarea lui, păstrarea dreptului asupra spațiului locativ în caz de lipsă temporară, regulile speciale de modificare și reziliere a condițiilor contractului și alte particularități<sup>3</sup>.

Izvoarele reglementării juridice a contractului de închiriere a spațiului locativ sunt următoarele acte normative: *Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova (CL)*, adoptat la 3 iunie 1983, care a intrat în vigoare la 1 octombrie 1983<sup>4</sup>, Regulamentul cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit în Republica Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului și a Consiliului Republican al Sindicatelor din Moldova din 25 noiembrie 1987<sup>5</sup> (în continuare, Regulamentul 405), Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 20 decembrie 1999 „Despre practica aplicării de către instanțele judecătorești a unor dispoziții ale *Codului cu privire la locuințe*”<sup>6</sup>.

În România principalul act normativ în materia închirierii locuințelor este Legea locuinței nr. 114 din 11 octombrie 1996 (în continuare, Legea 114/1996)<sup>7</sup>, modificată prin Legea 146/1997, Legea 196/1997, Legea 145/1999.

Locuința, ca și produsele alimentare și îmbrăcămintea, reprezintă necesitatea primordială a omului în fiecare societate. Fără satisfacerea acestei necesități sunt imposibile viața și activitatea eficace a oamenilor. Formele de satisfacere a necesității asigurării cu spațiu locativ sunt: dobândirea locuinței în proprietate, în baza contractelor de vânzare-cumpărare, schimb, donație, întreținere pe viață, rentă, prin succesiune, dreptul de abitație, încheierea contractului de închiriere a spațiului locativ cu proprietarul locuinței sau cu posesorul ei, dobândirea de către cetățeni a dreptului de folosință a apartamentelor în casele cooperative de locuințe sau de construcție a locuințelor în calitate de membri ai acestor cooperative, la fel și acordarea gratuită a locuințelor unor categorii de cetățeni pentru folosință pe viață, de exemplu, în casele de stat pentru bătrâni și invalizi și alte forme.

Astfel, la momentul actual, mai ales în localitățile urbane, contractul de închiriere a spațiului locativ rămâne a fi o formă de satisfacere a uneia din necesitățile de consum, care determină condițiile existenței omului. În pri-