



UNIVERSITATEA ECOLOGICĂ DIN BUCUREȘTI

FACULTATEA DE DREPT

Program de studii universitare de licență: Drept

**Suport de curs pentru disciplina:
DREPT CIVIL – Contracte speciale**

**Titular de disciplină:
Conf.univ.dr. Victor MARCUSOHN**

**București
2021-2022**

CUPRINS

Introducere.....	3
a. Date privind titularul de disciplină.....	3
b. Date despre disciplină.....	3
c. Obiectivele disciplinei.....	3
d. Competențe acumulate după parcurgerea cursului.....	3
e. Resurse și mijloace de lucru.....	3
f. Structura cursului.....	4
g. Cerințe preliminare.....	5
h. Durata medie de studiu individual.....	5
i. Evaluarea.....	5
Capitolul 1.	6
1.1. Introducere.....	6
1.2. Conținut.....	6
1.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor.....	12
1.4. Bibliografie recomandată.....	13
1.5. Teme de control.....	13
Capitolul 2.	14
2.1. Introducere.....	14
2.2. Conținut.....	14
2.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor.....	18
2.4. Bibliografie recomandată.....	Error! Bookmark not defined.
2.5. Teme de control.....	Error!
Bookmark not defined.	
Capitolul 3.	20
3.1. Introducere.....	20
3.2. Conținut.....	20
3.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor.....	23
3.4. Bibliografie recomandată.....	23
1.5. Teme de control.....	24
Capitolul 4.....	24
4.1. Introducere.....	24
4.2. Conținut.....	24
4.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor.....	27
4.4. Bibliografie recomandată.....	28
Capitolul 5.....	28
5.1. Introducere.....	28
5.2. Conținut.....	28
5.3 Test de autoevaluare a cunoștințelor.....	31
5.4. Bibliografie recomandată.....	32
Răspunsuri la testele de autoevaluare a cunoștințelor.....	32

Introducere

Cursul este destinat, în principal, studenților Facultății de Drept din cadrul Universității Ecologice din București – învățământ cu frecvență redusă (IFR), dar poate constitui un util material de studiu și pentru studenții la învățământ cu frecvență (IF).

a. Date privind titularul de disciplină

Nume și prenume:	Marcusohn Victor
E-mail:	victor_marcusohn@yahoo.com

b. Date despre disciplină

Anul de studiu:	III
Semestrul:	1

c. Obiectivele disciplinei

Obiectivul general al disciplinei	Prezentarea principalelor dispoziții legate de domeniul contractelor speciale, în contextul multiplicării și diversificării contractelor care se încheie între diferite persoane fizice sau juridice.
Obiectivele specifice	Prezentarea diferitelor tipuri de contracte speciale reglementate de Codul civil, precum și a principalelor opinii din doctrina de specialitate, dublate de soluțiile din practica judiciară, în scopul acomodării studenților cu tematica necesară accederii în cadrul profesiilor juridice.

d. Competențe acumulate după parcurgerea cursului

Competențe profesionale	• Studenții vor dobândi cunoștințele necesare în înțelegerea problematicei contractelor speciale la nivel general și a importanței sale în cadrul disciplinei dreptului civil, cât și cu privire la prevederile specifice diferitelor tipuri de contracte civile.
Competențe transversale	• Să demonstreze preocupare pentru perfecționarea profesională prin antrenarea abilităților de gândire critică; • Să demonstreze implicarea în activități științifice, cum ar fi elaborarea unor articole și studii de specialitate; • Să participe la proiecte având caracter științific, compatibile cu cerințele integrării în învățământul european.

e. Resurse și mijloace de lucru

Pentru o pregătire temeinică, vă sugerăm să efectuați toate testele de evaluare, astfel încât rezultatul pregătirii dumneavoastră să fie cât mai obiectiv. De asemenea, vă sugerăm să vă alcătuiți

propriile dumneavoastră planuri și scheme, acestea ajutându-vă la o mai bună sistematizare a cunoștințelor dobândite.

Fiecare curs debutează cu prezentarea obiectivelor pe care trebuie să le atingeți – din punctul de vedere al nivelului de cunoștințe – prin studierea temei respective. Vă recomandăm să le citiți cu atenție și apoi, la sfârșitul cursului, să le revedeți pentru a verifica dacă le-ați atins în întregime.

Testele de evaluare prezente la sfârșitul fiecărui curs vă vor ajuta să verificați modalitatea specifică de învățare și să vă îmbunătățiți cunoștințele. Timpul recomandat rezolvării testelor este de 30 de minute. Rezolvați testele numai după studierea în întregime a unui curs și nu vă uitați la răspunsuri decât după rezolvarea testului și numai dacă nu reușiți să găsiți răspunsul prin recitirea cursului.

La fiecare curs există indicată o bibliografie selectivă pe care vă sfătuim să o parcurgeți.

f. Structura cursului

Cursul de Contracte speciale este alcătuit din 5 capitole (fiecare capitol fiind aferent unei **unități de învățare**):

Capitolul I. Contractul de vânzare

Capitolul II. Contractul de donație

Capitolul III. Contractul de locațiune

Capitolul IV. Contractul de mandat

Capitolul V. Contractul de împrumut

La sfârșitul fiecărui capitol beneficiați de modele de teste de autoevaluare care vă vor ajuta să stabiliți singuri ritmul de învățare și necesitățile proprii de repetare a unor teme. La sfârșitul suportului de curs sunt prezentate răspunsurile corecte la testele de autoevaluare a cunoștințelor.

Totodată, sunt formulate **3 teme de control**, în vederea evaluării pe parcurs, astfel:

Tema 1 – Capitolul 1: „Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii și contra viciilor ascunse ale bunului vândut”;

Tema 2 – Capitolul 2: „Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Principiul irevocabilității donațiilor și excepțiile sale”;

Tema 3 – Capitolul 3: „Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Drepturile și obligațiile locatorului și cele ale locatarului”.

Temele de control se prezintă de către fiecare student, iar rezultatele acestei evaluări se comunică de către cadrul didactic în mod direct și nemijlocit studenților.

Cursul de „Drept civil – Contracte speciale” poate fi studiat atât în întregime, potrivit ordinii prestabilite a capitolelor, dar se poate și fragmenta în funcție de interesul propriu mai accentuat pentru anumite teme. În vederea susținerii examenului este obligatorie parcurgerea tuturor celor 5 capitole și efectuarea testelor prezentate.

g. Cerințe preliminare

Pentru o mai bună înțelegere a materiei, este necesară coroborarea cunoștințelor dobândite în cadrul acestei discipline cu cele acumulate la disciplina „Drept civil”, anul 1 (actul juridic civil; persoanele) și anul 2 (drepturile reale; teoria generală a obligațiilor).

h. Durata medie de studiu individual

Durata medie de învățare estimăm a fi de aproximativ 28 de ore.

În vederea susținerii examenului/colocviului considerăm necesar, de regulă, un studiu de o săptămână.

Studierea fiecărui capitol necesită un efort de cca. 2 ore, astfel încât cunoștințele specifice acestui domeniu să se fixeze temeinic.

i. Evaluarea

La încheierea studierii cursului, este obligatorie realizarea celor trei teme de control.

Înainte de examen este indicat să parcurgeți din nou toată materia, cu atenție, durata estimată pentru această activitate fiind de aproximativ o săptămână.

Forma de evaluare (E-examen, C-colocviu/test final, LP-lucrări de control)		E
Stabilirea notei finale (procentaje)	- evaluarea finală	70%
	- activități aplicative /laborator/lucrări practice/proiect etc.	10%
	- teste pe parcursul semestrului	10%
	- teme de control	10%

Capitolul 1. Contractul de vânzare



1.1. Introducere

În cuprinsul acestui capitol sunt prezentate cunoștințele referitoare la instituția vânzării-cumpărării precum și conceptele, principiile și legitățile fundamentale ale acesteia.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



1.2. Conținut

1.2.1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare

Contractul de vânzare ocupă o poziție privilegiată în cadrul sistemului de drept românesc, datorită frecvenței sale utilizări în practică, constituind principalul mijloc de înstrăinare, respectiv dobândire a dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia.

Contractul de vânzare-cumpărare este reglementat de Codul civil la Titlul IX, Capitolul I, art. 1.650-1.762, precum și de alte acte normative speciale.

Astfel, potrivit art. 1.650 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*”. Conform alin.2 al aceluiași articol, poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare și un dezmembrământ al dreptului de proprietate, sau orice alt drept real.

Contractul de vânzare-cumpărare nu poate avea ca obiect drepturi personale nepatrimoniale și nici drepturi patrimoniale care au caracter strict personal (de exemplu, dreptul temporar de abitație al soțului supraviețuitor), nici alte drepturi prevăzute de lege (pensii, ajutoare ori indemnizații materiale) ori rezultate din acte unilaterale sau convenite prin contracte *intuitu personae* (de exemplu, dreptul de întreținere).

a. Contractul de vânzare-cumpărare este un contract **consensual**, întrucât conform principiului libertății formei prevăzut de art. 1.178 C.civ., încheierea contractului se realizează prin simplul acord de voință al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. De la principiul consensualismului este prevăzută și o *excepție*, în materia vânzării de bunuri imobile. Astfel, conform art. 1.676 C. civ., în materie de vânzare a unor imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusă dispozițiilor de carte funciară.

b. Contractul de vânzare-cumpărare este un contract **sinalagmatic** (bilateral), deoarece prin încheierea sa dă naștere la obligații reciproce între părțile contractante, prestația uneia dintre părți, fiind cauza obligației asumate de cealaltă parte.

c. Vânzarea este un contract cu **titlu oneros**, ambele părți urmărind realizarea unor interese patrimoniale, respectiv obținerea unei prestații echivalente în schimbul celei la care se obligă.

d. Contractul de vânzare este un contract **comutativ**, deoarece existența drepturilor și obligațiilor reciproce ale părților este certă, fiind cunoscută de către acestea din momentul încheierii contractului.

e. Contractul de vânzare-cumpărare este un contract **translativ de proprietate**, această obligație principală a vânzătorului, fiind prevăzută în mod distinct la art. 1.673 alin. 1 C. civ.,

alături de obligația de a preda bunul vândut și de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului.

1.2.2. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare

Capacitatea părților contractante

Art. 1.652 C. civ. consacră principiul capacității, în materia contractului de vânzare, principiu conform căruia „*pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege*”. Acest principiu se coroborează cu dispozițiile art. 1.180 C. civ. care prevede că „*poate contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege și nici oprită să încheie anumite contracte*”.

Întrucât contractul de vânzare-cumpărare constituie un act de dispoziție, pentru încheierea sa valabilă este necesară capacitatea deplină de exercițiu a ambelor părți. Astfel, în ceea ce privește actele juridice încheiate de persoanele cu capacitate de exercițiu restrânsă, respectiv minorul care a împlinit vârsta de 14 ani, acestea pot fi încheiate personal, cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege, și cu autorizarea instanței de tutelă. Încuviințarea sau autorizarea poate fi dată, cel mai târziu, în momentul încheierii actului. În cazul persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu, așa cum sunt minorul care nu a împlinit 14 ani și interzisul judecătoresc, actele juridice se încheie, în numele acestora, de reprezentanții lor legali, în condițiile legii.

Excepții de la regula capacității

Potrivit art. 1.653 alin. 1 C. civ., vor fi incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpușe, drepturi litigioase de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea, judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență. Încălcarea unor contracte de vânzare-cumpărare cu nesocotirea acestor dispoziții legale, se sancționează cu nulitatea absolută a actelor juridice astfel încheiate.

Legea permite totuși, în mod excepțional, ca aceste persoane pot să dobândească drepturi litigioase, prin încheierea unor contracte de vânzare-cumpărare, în următoarele trei ipoteze: când au ca obiect cumpărarea unor drepturi succesoriale ori a unor cote-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz; când au ca obiect cumpărarea unui drept litigios în vederea îndeplinirii unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios; când au ca obiect o cumpărare care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios.

Persoanele prevăzute la art. 1.653 alin.1 pot cumpăra orice alte bunuri, cu excepția drepturilor litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea, iar orice alte persoane care nu dețin vreuna din calitățile prevăzute la art. 1.653 alin.1 C.civ. pot cumpăra drepturi litigioase, cu excepția situațiilor prevăzute prin legi speciale.

Sunt, de asemenea, incapabili de a cumpăra, direct sau prin interpuși, chiar și prin licitație publică: mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă, cu excepția situației prevăzută la art. 1.304 alin.1. C.civ., referitoare la contractul cu sine însuși și dubla reprezentare, sancțiunea în acest caz fiind nulitatea relativă; părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă, de asemenea sub sancțiunea nulității relative; funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și 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, de data aceasta sub sancțiunea nulității absolute.

Conform prevederilor art. 1.655 C. civ., persoanele prevăzute la art. 1.654 alin.1 C.civ. 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 cărei administrare o supraveghează. Aceste dispoziții se aplică și în situația contractelor în care, în schimbul unei

prestații promisă de persoanele prevăzute la art. 1654 alin.1 C.civ., cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani.

Consimțământul părților

Pentru a produce efecte juridice, consimțământul trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză, respectiv să nu fie viciat prin eroare, dol, violență sau leziune.

Sub aspectul specific al manifestării de voință la încheierea contractului, se pune problema *pactului de opțiune*, a *promisiunii bilaterale de vânzare*, a *promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare*, precum și a *dreptului de preempțiune*.

Pactul de opțiune intervine, conform prevederilor art. 1.278 alin. 1 C. civ., „*atunci când părțile convin ca una dintre ele să rămână legată de propria declarație de voință, iar cealaltă să o poată accepta sau refuza*”, situație în care respectiva declarație capătă caracterul unei oferte irevocabile, așa cum este aceasta prevăzută la art. 1.191 C.civ.

Deși Codul civil nu conține o definiție expresă a promisiunii de a contracta, din coroborarea art. 1.279 și 1.327 C.civ., rezultă că, spre deosebire de pactul de opțiune, *promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare* este un acord prin care ambele părți se obligă să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare, urmând ca fiecare să aibă atât calitatea de promitent, cât și pe aceea de beneficiar.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare trebuie să conțină toate clauzele contractului care urmează a se încheia, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

Ca natură juridică, promisiunea de vânzare nu reprezintă o vânzare, întrucât nu transferă dreptul de proprietate sau alt drept real, ci poate fi caracterizată drept un antecontract care dă naștere la un drept de creanță și la o obligație corelativă de a face, întrucât promitentul se obligă să vândă în viitor un anumit bun către beneficiarul promisiunii, care poate opta între a-l cumpăra sau nu.

Potrivit art. 1.669 C. civ., atunci când 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. Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

Dreptul de preempțiune este reglementat de art. 1.730-1.740 Cod civil, aceste dispoziții constituind dreptul comun în materie, fiind aplicabile în situația în care nu s-a stabilit altfel, fie prin lege, fie de către părți prin contract. Conform prevederilor art. 1.730 alin.1 C.civ, dreptul de preempțiune este acel drept stabilit fie prin lege, fie prin contract, în temeiul căruia titularul dreptului, denumit preemptor, poate să cumpere cu prioritate un anumit bun.

Potrivit alin. 3 al art. 1.730, preemptorul care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept cu privire la contractul care i-a fost propus. Oferta se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată în termen de cel mult 10 zile, în situația vânzării unor bunuri mobile, sau de cel mult 30 de zile, atunci când are ca obiect bunuri imobile, în ambele situații termenul curgând de la data comunicării ofertei către preemptor.

Ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune, contractul de vânzare-cumpărare se consideră încheiat între preemptor și vânzător în aceleași condiții ca cele cuprinse în contractul încheiat cu terțul, acesta din urmă desființându-se retroactiv. Cu toate acestea, vânzătorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru evicțiunea ce rezultă din exercitarea preempțiunii, cu atât mai mult cu cât clauzele contractului încheiat cu terțul având drept scop să împiedice exercitarea dreptului de preempțiune nu produc efecte față de preemptor.

Codul civil prevede, de asemenea, la art. 1.734 alin.1, ordinea de preferință, în cazul în care există o pluralitate de preemptori, care și-au exercitat preempțiunea asupra aceluiași bun. Astfel, contractul de vânzare se consideră încheiat: cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune; cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune; 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; 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. Aceste dispoziții legale sunt imperative, sens în care orice clauză contrară este considerată nescrisă.

Dreptul de preempțiune este **indivizibil și incesibil**.

Obiectul contractului

Ca o precizare prealabilă, trebuie menționat că actualul Cod civil face distincție între obiectul contractului și cel al obligației. Astfel, dacă potrivit art. 1.225 alin.1 C.civ., „*obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică, precum vânzarea, locațiunea, împrumutul și altele asemenea, convenită de părți, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor și obligațiilor contractual*”, obiectul obligației este definit la art. 1.226 alin.1 C.civ. ca fiind „*prestația la care se angajează debitorul*”.

Conform alineatului 2 al art. 1.225 C.civ., obiectul contractului trebuie în mod obligatoriu să fie *determinat și licit*, pe când obiectul obligației poate fi *determinat sau cel puțin determinabil* și, de asemenea, *licit*, sancțiunea care intervine în caz de nerespectare a acestor obligații fiind aceeași, respectiv nulitatea absolută.

Bunul vândut. Pentru ca bunul vândut să poată constitui obiectul material al prestației vânzătorului, acesta trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții: ***să se afle în circuitul civil; să existe la momentul încheierii contractului sau să poată exista cu certitudine în viitor; să fie determinat sau cel puțin determinabil; să fie posibil și licit.***

Prețul reprezintă obiectul obligației cumpărătorului, constând într-o sumă de bani care reprezintă echivalentul valoric al lucrului vândut. În lipsa prețului, vânzarea este lovită de nulitate absolută, întrucât obligația cumpărătorului este lipsită de obiect, iar obligația vânzătorului este lipsită de cauză.

Pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare, prețul, obiect al obligației cumpărătorului, trebuie să îndeplinească următoarele condiții: ***să fie stabilit într-o sumă de bani; să fie determinat sau cel puțin determinabil; să fie sincer și serios.***

Cauza contractului de vânzare reprezintă un element constitutiv în structura sa și o condiție de validitate a acestuia, reprezentând conform art. 1.235 C.civ. „motivul care determină fiecare parte să încheie contractul”

Pentru validitatea contractului de vânzare, legiuitorul a prevăzut, la art. 1.236 alin.1 C.civ., următoarele condiții referitoare la cauză: ***trebuie să existe; trebuie să fie licită; trebuie să fie morală.***

1.2.3. Efectele contractului de vânzare

Prin însăși încheierea sa, contractul de vânzare produce anumite efecte, urmărite de către părțile contractante. Efectele contractului desemnează, până la urmă, însăși conținutul acestuia, adică totalitatea drepturilor subiective și a obligațiilor corelative născute în sarcina părților.

Ca o regulă generală, clauzele contractuale trebuie interpretate în mod sistematic unele prin altele, dând fiecăreia înțelesul ce rezultă din ansamblul contractului.

În ceea ce privește clauzele îndoielnice, care sunt susceptibile de mai multe înțelesuri, acestea se interpretează în sensul ce se potrivește cel mai bine naturii și obiectului contractului, ținând seama, între altele, de natura contractului, de împrejurările în care a fost încheiat, de interpretarea dată anterior de părți, de sensul atribuit în general clauzelor și expresiilor în domeniu și de uzanțe. Clauzele se interpretează în sensul în care pot produce efecte, iar nu în acela în care nu ar putea produce niciunul, iar contractul nu cuprinde decât lucrul asupra căruia părțile și-au propus a contracta, oricât de generali ar fi termenii folosiți. Clauzele destinate să exemplifice sau să înlăture orice îndoială asupra aplicării contractului la un caz particular nu îi restrâng aplicarea în alte cazuri care nu au fost expres prevăzute.

1.2.3.1. Obligațiile vânzătorului

Potrivit dispozițiilor art. 1.672 C. civ., vânzătorului îi revin următoarele obligații principale:

a. Obligația de a transmite proprietatea bunului sau a dreptului vândut

Pornind de la dispozițiile art. 1.672 cod civil, rezultă că una din principalele obligații ale vânzătorului constă din a transmite proprietatea asupra bunului sau, respectiv, a dreptului vândut, însă legiuitorul nu precizează cu exactitate în ce moment dar trebuie executată această obligație, în condițiile în care și predarea bunului constituie o obligație distinctă.

Potrivit dispozițiilor art. 1.673 alin. 1 și 2 Cod civil, vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut, iar odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.

Ca regulă generală această obligație se execută imediat, transferul dreptului de proprietate producându-se în continuare de drept, însă nefiind de ordine publică, poate comporta anumite excepții, fie impuse prin lege, fie stabilite de către părți. În fine, art. 1.673 alin.3 Cod civil prevede că “dacă legea nu dispune altfel, dispozițiile referitoare la transmiterea proprietății se aplică în mod corespunzător și atunci când prin vânzare se transmite un alt drept decât dreptul de proprietate”.

b. Obligația de a preda bunul vândut

Potrivit dispozițiilor art. 1.685 Cod civil „predarea se face prin punerea bunului vândut la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei.” Prin urmare, obligația de predare a bunului nu este sinonimă cu aceea de transmitere a dreptului de proprietate asupra acestuia, ci este complementară cu aceasta, semnificând doar transmiterea atributului posesiei asupra bunului.

Tot în cadrul obligației de predare, intră și obligația de a preda *fructele* bunului vândut și ale accesoriilor, în condițiile în care vânzătorul le-a cules după momentul transferului dreptului de proprietate sau a altui drept care conferă prerogativa folosinței, în condițiile în care, dacă părțile nu au convenit altfel, *fructele bunului vândut se cuvin cumpărătorului din ziua dobândirii proprietății*.

În ceea ce privește modalitățile efective de predare, în cazul *bunului imobil* predarea se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vânzătorului, pe când predarea *bunurilor mobile* se poate face fie prin remiterea materială, fie prin remiterea titlului reprezentativ ori a unui alt document sau lucru care îi permite cumpărătorului preluarea în orice moment.

În ceea ce privește *locul* predării, legiuitorul a prevăzut, la art. 1.689 Cod civil, că „predarea trebuie să se facă la locul unde bunul se afla în momentul încheierii contractului, dacă nu rezultă altfel din convenția părților ori, în lipsa acesteia, din uzanțe”.

În ceea ce privește *cheltuielile de predare* a bunului, respectiv măsurare, cântărire și eventual, individualizare a bunului prin numărare, acestea revin vânzătorului, în calitate de debitor al acestei obligații¹, pe când cheltuielile legate de ridicarea și transportul bunului de la locul executării obligației revin cumpărătorului, dacă părțile nu au convenit altfel prin convenția lor.

Cu privire la *momentul* predării bunului, legiuitorul a prevăzut că „în lipsa unui termen, cumpărătorul poate cere predarea bunului de îndată ce prețul este plătit.

c. Obligația de garanție contra evicțiunii

Obligația de garanție decurge din principiul conform căruia vânzătorul care primește un preț în schimbul transmiterii unui drept, trebuie să facă tot ceea ce îi stă în putință pentru a-i asigura cumpărătorului o posesie liniștită și utilă.

Prin evicțiune se înțelege pierderea în tot sau în parte a proprietății asupra lucrului sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor de proprietar al lucrului cumpărat, ca urmare a valorificării de către vânzător sau de către o terță persoană a unui drept asupra acelui lucru

În acest sens, potrivit dispozițiilor art. 1.695 alin.1 C.civil, *“Vânzătorul este de drept obligat să îl garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut”*.

Art. 1.706 C.civil prevede că *„Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit”*.

Evicțiunea poate proveni atât de la un terț, cât și din fapta proprie a vânzătorului.

În acest sens, legiuitorul a prevăzut la art. 1.695 alin.3 C.civ. că *„De asemenea, garanția este datorată împotriva evicțiunii ce provine din fapte imputabile vânzătorului, chiar dacă acestea s-au ivit ulterior vânzării”*.

Faptele imputabile vânzătorului pot fi anterioare vânzării, dar tănuite față de cumpărător sau ulterioare vânzării, însă neprevăzute în contract și, în același timp, pot consta dintr-o tulburare de fapt sau dintr-o tulburare de drept.

Obligația de garanție contra evicțiunii există și în ipoteza în care tulburările cauzate cumpărătorului provin de la terți. În acest sens, art. 1.695 alin.2 C.civ. prevede că *„Garanția este datorată împotriva evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la acea dată”*.

Așadar, pentru a opera obligația de garanție contra evicțiunii izvorâtă din fapta unui terț este necesară îndeplinirea a trei condiții cumulative, și anume: *să fie vorba despre o tulburare de drept; cauza evicțiunii să fie anterioară încheierii contractului de vânzare. cauza evicțiunii să nu fi fost cunoscută de către cumpărător*.

Dacă evicțiunea nu s-a produs, contractul fiind valabil încheiat, vânzătorul va avea o *obligație negativă, de a nu face*, mai precis de a se abține de la orice act sau fapt care l-ar putea tulbura pe cumpărător în liniștita folosință a bunului. În cazul în care vânzătorul nu-și respectă această obligație, atunci cumpărătorul se va putea apăra invocând excepția de garanție împotriva acestuia.

Dacă evicțiunea deși nu s-a produs, *este însă pe cale de a se produce*, atunci vânzătorul este dator să-l apere pe cumpărător împotriva pretențiilor terțului.

Astfel, dacă un terț invocă anumite drepturi cu privire la bunul vândut, chemându-l în judecată pe cumpărător, acesta din urmă îl va putea chema în garanție pe vânzător în baza obligației acestuia de garanție contra evicțiunii. Așadar, avea de-a face cu o *obligație de a face* din partea vânzătorului, acesta trebuind ca în cadrul procesului în care a fost chemat în garanție, să exercite toate apărările necesare pentru apărarea drepturilor și intereselor cumpărătorului și respingerea pretențiilor terțului.

În cazul în care evicțiunea s-a consumat și cumpărătorul a fost evins, vânzătorul va răspunde, în temeiul obligației de garanție contra evicțiunii, drepturile cumpărătorului fiind diferite, după cum evicțiunea este totală sau parțială.

Deși obligația de garanție contra evicțiunii, constituie o garanție de drept, fiind prevăzută ca atare prin dispoziții ale Codului civil, regulile care o guvernează nu sunt imperative, ci dispozitive, sens în care părțile au posibilitatea de a deroga de la acest regim juridic prin contractul încheiat între ele.

d. Obligația de garanție contra viciilor ascunse ale lucrului vândut

Așa cum am arătat, conform art. 1.672 alin.3 C.civ., vânzătorul nu este obligat să-l garanteze pe cumpărător numai împotriva evicțiunii, ci și împotriva eventualelor vicii ascunse ale lucrului vândut. Obligația de garanție a vânzătorului subzistă cu privire la orice vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

Condițiile angajării răspunderii pentru vicii ascunse : viciul să fie ascuns ; *viciul să fi existat la momentul predării bunului ; viciul să fie grav*

În ceea ce privește efectele garanției pentru viciile ascunse ale lucrului vândut, legiuitorul prevede, la art. 1.710 alin.1 C.civ., posibilitatea cumpărătorului de a obține, după caz :

- înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia;
- înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
- reducerea corespunzătoare a prețului;
- rezoluțiunea vânzării.

Acțiunea prin care cumpărătorul solicită rezoluțiunea contractului de vânzare pentru vicii ascunse se numește **acțiune redhibitorie** (*action redhibitoria*).

În situația în care cumpărătorul nu dorește rezoluțiunea contractului de vânzare, acesta va putea solicita o reducere de preț proporțională cu diminuarea valorii bunului vândut datorită viciilor ascunse. Această acțiune în reducerea prețului se numește **acțiune estimatorie** (*actio estimatoria* sau *actio quanti minoris*), întrucât deprecierea valorii bunului se calculează prin intermediul unei expertize.

Atât acțiunea redhibitorie, cât și acțiunea estimatorie, fiind acțiuni personale, cu caracter patrimonial, născute în baza contractului de vânzare, sunt supuse prescripției extinctive. În această situație, întrucât legea nu prevede un alt termen, se va aplica termenul general de prescripție de 3 ani.

1.2.3.2. Obligațiile cumpărătorului

Potrivit dispozițiilor art. 1.719 C.civ., obligațiile principale ale cumpărătorului sunt *să preia bunul vândut și să plătească prețul vânzării*.

Pe lângă aceste obligații, cumpărătorul mai trebuie *să suporte și cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare*, în lipsa unei stipulații contrare.

Desigur, pe lângă aceste obligații principale, părțile contractului de vânzare pot stabili și alte obligații în sarcina cumpărătorului.



1.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Se poate transmite prin vânzare:

- a. numai dreptul de proprietate asupra unui bun ;
- b. un drept de creanță ;
- c. un drept de superficiei.

2. Judecătorii pot cumpăra drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea, atunci când :

- a. cumpărarea s-a făcut în vederea îndeplinirii unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios;
- b. cumpărarea s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios;
- c. cumpărarea s-a făcut pe un preț semnificativ mai mic decât prețul de piață al bunului respectiv.

3. Prețul, obiect al prestației cumpărătorului, trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- a. să nu fie derizoriu ;

- b. să fie stabilit în bani sau sub forma oricărei alte prestații ;
- c. să fie determinat sau cel puțin determinabil.

4. Obligația de a preda bunul :

- a. vizează exclusiv predarea bunului, fără accesorii ;
- b. vizează doar bunul și accesoriiile sale ;
- c. vizează bunul, accesoriiile sale precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue.

5. Garanția este datorată împotriva evicțiunii ce rezultă din pretențiile unui terț :

- a. numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la acea dată.
- b. întotdeauna, indiferent de situație ;
- c. întotdeauna dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării, chiar dacă acesta a fost adus la cunoștința cumpărătorului până la acea dată.



1.4. Bibliografie recomandată

- a. V. Marcusohn, *Contracte speciale*, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- b. Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a-V-a actualizată și completată, vol. I, II, III, IV, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- c. D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul*, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017;
- d. F. Moțiu, *Contractele speciale*, ediția a VII-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2017;
- e. L. Stănciulescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ediția a-3-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2017.

1.5. Teme de control

Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Obligația de garanție a vânzătorului contra evicțiunii și contra viciilor ascunse ale bunului vândut”.

Capitolul 2

Contractul de donație



2.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate principalele dispoziții referitoare la instituția donației.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



2.2. Conținut

2.2.1. Noțiuni și caractere juridice

Contractul de donație își găsește reglementarea legală în cadrul Cărții a IV-a a Codului civil în vigoare, intitulată „Despre moștenire și liberalități”, fiindu-i dedicat Capitolul II din cadrul Titlului III, care reglementează „Liberalitățile”. Reglementând donația, alături de testament, în cadrul titlului privind liberalitățile, legiuitorul a dorit să sublinieze caracterul de a gratifica, de a fi o liberalitate al acestui act juridic.

Conform art. 985 C.civ., prin donație înțelegem acel contract *„prin care, cu intenția de a gratifica, o parte, numită donator, dispune în mod irevocabil de un bun în favoarea celeilalte părți, numită donatar”*.

După cum putem observa din această definiție legală a donației, ceea ce caracterizează și distinge acest contract de alte contract este tocmai *intenția de a gratifica (animus donandi)*, din partea donatorului, care trece unul sau mai multe bunuri din patrimoniul său în cel al donatarului, fără a urmări să primească ceva în schimb.

Donația este un **contract cu titlu gratuit**, mai precis o **liberalitate**. Contractul de donație capătă caracter oneros numai în cazul *donației cu sarcină*, însă numai în limita valorii sarcinilor.

Donația este un **contract unilateral**. Deși donația este un act juridic bilateral, pentru a cărui încheiere valabilă este necesar acordul de voință al ambelor părți, donator și donatar, contractul de donație este unilateral, întrucât dă naștere la obligații numai în sarcina uneia dintre părți, respectiv donatorul.

Donația este **contract solemn**, fiind supus cerinței formei autentice, necesară *ad validitatem*, sub sancțiunea nulității absolute a actului încheiat cu nesocotirea acesteia. Astfel, conform art. 1.011 alin.1 C.civ. „donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute”. Sunt scutite de la aceste dispoziții imperative ale legii numai donațiile indirecte, cele deghizate și darurile manual (art. 1.011 alin.2 C.civ.).

Donația este, în principiu, un **contract translativ de proprietate**.

2.2.2. Condiții de validitate

Ca orice contract, și donația trebuie să îndeplinească condițiile de fond și formă esențiale pentru validitatea contractului, prevăzute de art. 1.179 C.civ., respectiv capacitatea de a contracta, consimțământul părților, un obiect determinat și licit, o cauză licită și morală, precum și forma contractului, așa cum este aceasta impusă prin lege.

În ceea ce privește încheierea contractului de donație **între persoane prezente**, la art. 1.011 alin.1 C.civ. se arată că, donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, excepție făcând donațiile indirecte, cele deghizate și darurile manuale.

În cazul în care contractul de donație se încheie **între absenți**, donatorul și donatarul nefiind prezenți nici personal și nici prin reprezentant (mandatar), donația va cuprinde două acte, respectiv oferta de a dona și acceptarea donației.

În această ipoteză, a încheierii contractului de donație între absenți, atât oferta de a dona cât și acceptarea trebuie să îndeplinească o serie de condiții specifice, respectiv: ambele trebuie să *îmbrace forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute; acceptarea trebuie să aibă loc în timpul vieții donatorului și donatarului; actul de acceptare trebuie să fie notificat donatorului în timpul vieții lui și înainte de a deveni incapabil*.

În ceea ce privește donațiile ce au ca obiect **bunuri mobile**, legiuitorul a prevăzut la art. 1.011 alin.3 C.civ., bunurile respective „trebuie enumerate și evaluate într-un înscris, chiar sub semnătură privată, sub sancțiunea nulității absolute a donației”.

Acest act sau *stat estimativ* poate fi făcut fie prin act autentic, fie prin înscris sub semnătură privată, care trebuie să cuprindă descrierea individuală și evaluarea fiecărui bun donat și să fie semnat de către donator și donatar sau de persoana care acceptă donația pentru acesta.

Tot cu caracter de noutate, Codul civil în vigoare reglementează la art. 1.014 C.civ. *promisiunea de donație*, care este, ca și donația, supusă formei autentice, sub sancțiunea nulității absolute.

Capacitatea. Potrivit art. 987 alin.1 C.civ. „orice persoană poate face și primi liberalități, cu respectarea regulilor privind capacitatea”. Conform acestor dispoziții legale rezultă că și în cazul contractului de donație capacitatea este regula, iar incapacitatea excepția.

Dacă, în principiu, orice persoană poate beneficia de o liberalitate, pentru a dispune prin liberalități, o persoană trebuie să aibă, în primul rând, *deplină capacitate de exercițiu*. Astfel, conform art. 988 alin.1 C.civ., “cel lipsit de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă nu poate dispune de bunurile sale prin liberalități, cu excepția cazurilor prevăzute de lege”.

Pe de altă parte, din economia textului art. 988 alin.1 C.civ., rezultă că nu pot dispune prin liberalități, cu excepția cazurilor prevăzute de lege : minorul care a împlinit vârsta de 14 ani și până la majorat, minorul care nu a împlinit vârsta de 14 ani și interzisul judecătoresc.

Art. 990 alin.1 C.civ. stabilește o serie de incapacități speciale, aplicabile în materia liberalităților. Astfel, nu pot primi liberalități, sub sancțiunea nulității relative a actului astfel încheiat, *medicii, farmaciștii sau alte persoane*, în perioada în care, în mod direct sau indirect, îi acordau îngrijiri de specialitate dispunătorului pentru boala care este cauză a decesului.

Aceste dispoziții se vor aplica în mod corelativ și *preoților sau a altor persoane* care acordau asistență religioasă în timpul bolii care este cauză a decesului.

În ceea ce privește **consimțământul**, contractul de donație nu are particularități speciale în acest sens, fiind pe deplin aplicabile regulile generale în materie, instituite prin dispozițiile art. 1.182-1.224 C.civ..

Și în privința **obiectului** contractului de donație se aplică regulile generale în materia actului juridic civil, respectiv obiectul trebuie: să fie în circuitul civil; să fie determinat sau determinabil; să fie posibil; să fie licit și moral; să existe sau să poată exista în viitor.

Pot face obiect al contractului de donație atât bunurile mobile cât și cele imobile, atât prezente, cât și viitoare.

Cauza contractului de donație se supune și ea condițiilor generale de validitate a actului juridic, respectiv trebuie să existe, să fie licită și morală.

În cazul contractului de donație, cauza cuprinde două elemente, respectiv intenția de a gratifica și motivul determinant.

2.2.3. Varietăți de donații

Donațiile simulate

În materia contractului de donație, simulația se întâlnește sub forma donației deghizate și a donației prin interpunere de persoane.

În cazul donației deghizate, părțile încheie un act real, secret, cu titlu gratuit (donația), ascuns printr-un act aparent, simulat, cu titlu oneros, menit să ascundă părților operațiunea juridică reală dintre părți.

Donația prin interpunere de persoane reprezintă tot o donație simulată însă, spre deosebire de donația deghizată, nu privește natura contractului, ci persoana donatarului.

În cazul acestui tip de donație simulată, beneficiarul real al liberalității este ascuns, fie pentru că adevăratul donatar este incapabil de a primi o donație, fie pentru că gratificarea acestuia ar provoca ecouri negative în familia donatorului.

Donațiile indirecte sunt acte juridice care au la bază intenția de a gratifica (*animus donandi*), dar înfăptuite prin intermediul altor acte juridice, diferite de contractul de donație. Spre deosebire de donațiile deghizate, în care contractul aparent nu corespunde voinței reale a părților, în cazul donației indirecte, actul încheiat este cel voit de părți.

Deși actele juridice prin care se pot realiza donații indirecte sunt numeroase, cele mai des întâlnite în practică sunt: renunțarea la un drept, remiterea de datorie și stipulația pentru altul.

Darurile manuale sunt reglementate de Codul civil în vigoare la art. 1.011 alin.4, care prevede că „bunurile mobile corporale cu o valoare de până la 25.000 lei pot face obiectul unui dar manual, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Darul manual se încheie valabil prin acordul de voințe al părților, însoțit de tradițiunea bunului”. Prin urmare, darul manual este o donație a unui bun mobil corporal a cărui valoare nu trebuie, să depășească 25.000 lei, realizată prin simpla predare a bunului de la donator la donatar.

Cu titlu de excepție, pot face obiectul unui dar manual, titlurile la purtător și biletele de bancă, întrucât încorporează valoarea creanței și pot fi transmise prin tradițiune, de la mână la mână.

Conform art. 1.011 alin.2 C.civ., și darul manual, ca și donația indirectă și cea deghizată, reprezintă o excepție de la regula formei autentice a donației, fiind însă supus condițiilor de fond ale contractului de donație.

Donația cu sarcină (sub modo). Donația este un act cu titlu gratuit, prin care dispunătorul realizează o liberalitate în favoarea unei persoane, fără a obține, în principiu, o contraprestație în schimb. Totuși, există situații în care donatorul poate institui prin actul de donație o obligație, sub forma unei anumite prestații determinate, denumită sarcină, pentru donatar, pe care acesta din urmă se obligă să o îndeplinească. Sarcina poate fi instituită în favoarea donatorului, a donatarului sau în favoarea unei terțe persoane.

Cu titlu de noutate, Codul civil actual recunoaște în mod expres validitatea *donațiilor făcute viitorilor soți sau unuia dintre ei, sub condiția încheierii căsătoriei*. Dacă însă căsătoria nu se mai încheie, donațiile astfel făcute nu produc efecte juridice.

2.2.4. Efectele contractului de donație

Principalul efect al contractului de donație este efectul translativ al dreptului de proprietate asupra bunului donat, care se transmite cu titlu gratuit, din patrimoniul donatorului în cel al donatarului. Similar contractului de vânzare, transferul dreptului de proprietate se produce deplin drept, la momentul încheierii contractului de donație.

Pot face obiect al contractului de donație și alte drepturi reale, în afara dreptului de proprietate, precum și un drept de creanță. În acest din urmă caz, contractul va fi supus atât regulilor de la donație cât și regulilor care guvernează instituția cesiunii de creanță cu titlu gratuit.

2.2.4.1. Efectele donației între părți

Deși, similar contractului de vânzare, și cel de donație este translativ de proprietate, în cazul acestuia din urmă, obligațiile donatorului, spre deosebire de cele ale vânzătorului, sunt mult mai limitate, datorită caracterului esențialmente gratuit al donației.

Obligațiile donatorului: *obligația de a preda bunul donat* și de a păstra bunul până la predare reprezintă principala obligație a donatorului; *obligația de garanție a donatorului* pentru vicii ascunse ale bunului și pentru evicțiune nu operează, în principiu, în cazul contractului de

donatie, intrucat, spre deosebire de vanzare, acesta este un contract cu titlu gratuit. Totusi, in mod exceptional, donatorul va raspunde contra evictiunii „*dacă a promis expres garanția sau dacă evicțiunea decurge din fapta sa ori dintr-o împrejurare care afectează dreptul transmis, pe care a cunoscut-o și nu a comunicat-o donatarului la încheierea contractului*”.

Obligațiile donatarului

Contractul de donație fiind un contract unilateral, cu titlu gratuit, donatarul nu are, în principiu, nici o obligație față de donator. Se poate considera că donatarul ar avea, cel mult, o *obligație de recunoaștere* față de donator a cărei încălcare ar putea conduce, în cazurile expres prevăzute de lege, mai precis la art. 1.023 C.civ., la revocarea donației pentru ingratitudine.

2.2.4.2. Efectele donației față de terți

Așa cum am arătat, principalul efect al contractului de donație este transmiterea dreptului de proprietate de la donator la donatar, ceea ce înseamnă că donația produce efecte directe doar între părțile contractante. Prin urmare, pentru ca donația să producă efecte și față de terți este necesar să fie îndeplinite formalitățile de publicitate în funcție de natura bunului donat,

Astfel, în cazul donației ce are ca obiect un *bun imobil*, trebuie avute în vedere prevederile art. 885 alin.1 C.civ. potrivit căruia sub rezerva unor dispoziții legale contrare, 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*, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea. Prin urmare, în cazul donației ce are ca obiect un bun imobil, formalitățile de publicitate imobiliară se realizează pentru opozabilitatea față de terți.

2.2.5. Principiul irevocabilității donațiilor. Cauze legale de revocare a donațiilor

Conform art. 1.270 alin.1 C.civ., “contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante”, ceea ce înseamnă că orice contract valabil încheiat este și irevocabil, adică nu poate fi revocat prin voința unilaterală a unei singure părți, ci prin voința simultană a ambelor părți (*mutuus dissensus*), intrucat astfel s-ar aduce atingere principiului forței obligatorii a contractului (irevocabilitate de gradul I).

Însă, în materia contractului de donație avem de-a face nu doar cu această irevocabilitate generală, aplicabilă oricărui contract, ci și cu o irevocabilitate specială, proprie acestui contract, derivată din natura sa de liberalitate. Aceasta este, de altfel, și sensul în care trebuie privit art. 985 C.civ., conform căruia “donația este contractul prin care, cu intenția de a gratifica, o parte, numită donator, dispune în mod irevocabil de un bun în favoarea celeilalte părți, numită donatar”.

Codul civil în vigoare a prevăzut, în mod expres, la art.1.015 alin.2, patru clauze incompatibile cu principiul irevocabilității donației, a căror inserare în contract face ca acesta să fie lovit de nulitate absolută, și anume: *donația afectată de o condiție a cărei realizare depinde exclusiv de voința donatorului ; donația care impune donatarului plata datoriilor pe care donatorul le-ar contracta în viitor, dacă valoarea maximă a acestora nu este determinată în contractul de donație ; donația care conferă donatorului dreptul de a denunța unilateral contractul ; donația care permite donatorului să dispună în viitor de bunul donat, chiar dacă donatorul moare fără să fi dispus de acel bun.*

Pe lângă clauzele incompatibile cu principiul irevocabilității donației menționate la art. 1.015 alin.2 C.civ., există o serie de clauze care sunt compatibile cu acest principiu, respectiv: *donația poate fi afectată de un termen ; donația afectată de o condiție cazuală și mixtă ; donația care stipulează plata datoriilor prezente sau viitoare, dacă acestea sunt determinate prin contractul de donație ; donația care prevede clauza de reîntoarcere convențională a bunurilor donate, fie în situația în care donatarul ar precedea donatorului, fie atunci când donatarul, cât și descendenții săi ar precedea donatorului ; donația cu rezerva uzufructului sau a dreptului de abitație.*

Codul civil reglementează *donația între soți*, stabilind posibilitatea revocării acesteia numai pe durata căsătoriei.

Deși, așa cum am arătat, donațiile sunt în principiu irevocabile, există anumite situații în care acestea pot fi revocate, cu îndeplinirea condițiilor cerute în acest sens de lege.

Astfel, conform art.1.020 C.civ., donația poate fi revocată pentru ingratitude și pentru neexecutarea fără justificare a sarcinilor la care s-a obligat donatarul. În conformitate cu prevederile art. 1.027 alin.1 și 2 C.civ., atunci când donatarul nu îndeplinește sarcina la care s-a obligat, donatorul sau succesorii săi în drepturi pot cere fie executarea sarcinii, fie revocarea donației, pe când în situația în care sarcina a fost stipulată în favoarea unui terț, acesta poate cere numai executarea sarcinii.

Revocarea sarcinii nu operează de drept, ci va trebui să fie constatată instanța de judecată. Legiuitorul instituie un termen de prescripție de 3 ani, care începe să curgă de la data la care sarcina trebuie executată, aplicabil dreptului la acțiune prin care se solicită fie executarea sarcinii, fie revocarea donației.

Cu titlu de noutate, Codul civil în vigoare stipulează, la art. 1.028, că “donatarul este ținut să îndeplinească sarcina numai în limita valorii bunului donat, actualizată la data la care sarcina trebuia îndeplinită”. Astfel, dacă prestațiile efectuate de către donatar depășesc valoarea actualizată a bunului donat, acesta nu mai este ținut să execute sarcinile impuse. În această situație nu se va mai putea solicita nici revocarea donației și nici obligarea donatarului de a-și executa sarcinile impuse.

Tot ca element de noutate, dar și ca o aplicație practică a teoriei impreviziunii, la art. 1.006 C.civ. s-a prevăzut dacă, din cauza unor situații imprevizibile și neimputabile beneficiarului, survenite ulterior acceptării donației, îndeplinirea condițiilor sau executarea sarcinilor care o afectează a devenit extrem de dificilă ori excesiv de oneroasă pentru beneficiar, acesta poate cere revizuirea sarcinilor sau a condițiilor.

Revocarea donației pentru ingratitude reprezintă sancțiunea aplicabilă donatarului, în situația în care acesta nu își respectă *obligatia morală de recunoștință față de donator* și săvârșește anumite fapte grave împotriva acestuia.

Faptele care atrag revocarea donației pentru ingratitude prezintă anumite similarități cu cele care atrag nedemnitatea succesorală, faptele care atrag revocarea donației pentru ingratitude fiind prevăzute în mod limitativ de lege, la art. 1.023 C.civ., fiind de strictă interpretare și aplicare, motiv pentru care nu orice stare conflictuală existentă între părți poate conduce automat la revocarea legală a donației. Astfel, se consideră fapte de ingratitude, care atrag revocarea donației: *dacă donatarul a atentat la viața donatorului, a unei persoane apropiate lui sau, știind că alții intenționează să atenteze, nu l-a înștiințat ; dacă donatarul se face vinovat de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de donator ; dacă donatarul refuză în mod nejustificat să asigure alimente donatorului ajuns în nevoie, în limita valorii actuale a bunului donat, ținându-se însă seama de starea în care se afla bunul la momentul donației.*



2.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Prin contractul de donație se poate transmite :

- a. exclusiv dreptul de proprietate asupra unui bun ;
- b. doar un drept real ;
- c. un drept de creanță.

2. Reprezintă donație simulată:

- a. donația prin interpunere de persoane;
- b. donația indirectă ;
- c. donația între soți.

3. Este incompatibilă cu principiul irevocabilității donațiilor, donația care :

- a. conține o condiție cazuală ;
- b. conține o condiție pur potestativă, a cărei realizare depinde exclusiv de voința donatorului ;
- c. conține un termen suspensiv.



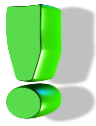
2.4. Bibliografie recomandată

- a. V. Marcusohn, *Contracte speciale*, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- b. Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a-V-a actualizată și completată, vol. I, II, III, IV, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- c. D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul*, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017;
- d. F. Moțiu, *Contractele speciale*, ediția a VII-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2017;
- e. L. Stănciulescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ediția a-3-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2017.

2.5. Teme de control

Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Principiul irevocabilității donațiilor și excepțiile sale.

Capitolul 3. Contractul de locațiune



3.1. Introducere

În cuprinsul acestui capitol sunt prezentate cunoștințele referitoare la instituția locațiunii precum și conceptele, principiile și legitățile fundamentale ale acesteia.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



3.2. Conținut

3.2.1. Noțiuni, varietăți, caractere juridice și condiții de validitate

Codul civil definește locațiunea, la art. 1.777, ca fiind “contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie”.

Dacă din analiza coroborată a textului art.1.783 și 1.785 C.civ., rezultă că dacă în contract părțile nu au precizat durata locațiunii, fără să fi dorit să contracteze pe durată nedeterminată, atunci, în lipsa unor uzanțe, locațiunea se consideră a fi încheiată în modul următor:

- pentru un an, în cazul locuințelor nemobilate sau în cazul spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;
- pentru durata corespunzătoare unității de timp în cazul în care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile sau în cazul camerelor sau apartamentelor mobilate;
- pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

În orice caz, durata maximă a unui contract de locațiune poate fi maxim 49 de ani, iar dacă părțile au stipulat un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

Conform art. 1.778 alin.1 C.civ., “locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare”.

Deși atât închirierea cât și arendarea conțin reguli speciale, totuși legiuitorul a prevăzut la art. 1.778 alin.2 că acestora li se vor aplica în mod corespunzător și dispozițiile generale în materia locațiunii, în măsura în care sunt compatibile cu regulile particulare aplicabile acestor varietăți ale contractului de locațiune.

Conform prevederilor art. 1778 alin.3 C. civ., locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist, reprezintă tot o varietate a locațiunii, fiind supusă atât prevederilor cu caracter general în materie, cât și reglementărilor speciale în materia închirierii locuințelor, respectiv: art. 1824, referitor la închirierea făcută fără determinarea duratei, art. 1.828 , referitor la dreptul de preferință al chiriașului la închiriere; art. 1.829, referitor la folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii; art. 1.830, referitor la rezilierea contractului și art. 1.831, referitor la evacuarea chiriașului.

Contractul de locațiune este **consensual**, întrucât se încheie fără vreo formalitate specială, prin simplul acord de voință al părților, îndată ce acestea au convenit asupra bunului și prețului, adică a chiriei, conform art. 1781 C. civ.

Contractul de locațiune este **sinalagmatic**, întrucât dă naștere la obligații reciproce și interdependente în sarcina părților, în principal locatorul obligându-se să asigure folosința temporară a bunului dat în locațiune, iar locatarul obligându-se la plata chiriei.

Contractul de locațiune este **cu titlu oneros**, părțile urmărind obținerea unui avantaj patrimonial, ceea ce este de esența locațiunii, constituind elementul principal de distincție în raport cu comodatul.

d. Contractul de locațiune este **comutativ**, întrucât părțile cunosc existența și întinderea obligațiilor ce le revin, încă de la momentul încheierii contractului.

e. Contractul de locațiune este **translativ de folosință temporară** și nu translativ de proprietate, spre deosebire de contractul de vânzare.

f. Contractul de locațiune este un **contract cu executare succesivă**, elementul timp fiind de esența contractului, chiria stabilindu-se pe unitatea de timp.

3.2.2. Condiții de validitate

Capacitatea părților. Întrucât, de regulă, locațiunea este considerată drept un *act de administrare* asupra bunului dat în folosință temporară, locatorul și locatarul trebuie să aibă capacitatea de a încheia acte de administrare.

Având în vedere dispozițiile art. 1784 alin. 3 C. civ., conform cărora atunci când legea nu dispune altfel, locațiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depăși 5 ani, rezultă că atunci când durata locațiunii este mai mare de 5 ani, este necesar ca părțile să aibă deplină capacitate deplină de exercițiu, locațiunea devenind un act de dispoziție.

Art. 1.784 alin.1 și 2 C.civ. reglementează anumite incapacități speciale în materia contractului de locațiune, în realitate extinzând incapacitățile prevăzute în acest sens la contractul de vânzare, mai precis la art. 1.653-1.655 C.civ.

Astfel, nu vor putea contracta, în calitate de locatar, direct sau prin persoane interpușe, chiar și prin licitație publică:

- a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le dea în locațiune ;
- b) părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;
- c) funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile locațiunii făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează.

Încălcarea interdicțiilor prevăzute la lit. a și b se sancționează cu nulitatea relativă, iar a celei prevăzute la lit. c cu nulitatea absolută.

În ceea ce privește *consimțământul* părților, contractul de locațiune nu impune anumite reguli speciale, astfel încât se vor avea în vedere prevederile art. 1.781 C.civ., conform căruia contractul se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și asupra chiriei.

În ceea ce privește *obiectul* locațiunii, în raport de dispozițiile art. 1.781 C.civ., acesta este dublu, și anume : *bunul dat în locațiune și prețul acestuia (chiria)*.

În ceea ce privește *cauza*, legiuitorul nu a impus cerințe speciale în acest sens în privința contractului de locațiune, ceea ce înseamnă că se vor aplica regulile generale în materia contractelor, prevăzute la art. 1.236 C.civ., și anume cauza va trebui să existe, să fie licită și să fie morală.

Forma contractului. Fără a afecta caracterul consensual al contractului de locațiune, art. 1798 C. civ., conferă caracterul de titlu executoriu contractelor de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, și celor încheiate în formă autentică, în ceea ce privește plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

3.2.3. Efectele contractului de locațiune

Din punct de vedere al contractului de locațiune, trebuie să distingem între obligațiile locatorului și obligațiile locatarului.

Obligațiile locatorului:

- să predea locatarului bunul dat în locațiune;

- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

Obligațiile locatarului

- Obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune.*
- Obligația de plată a chiriei, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract.*
- Obligația de a folosi bunul cu prudență și diligență.*
- Obligația de a restitui bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.*

3.2.4. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune

Sublocațiunea. Conform art. 1.805 C.civ., locatarul poate să încheie o sublocațiune, totală sau parțială, ori chiar să cedeze locațiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane, dacă această facultate nu i-a fost interzisă în mod expres, iar dacă bunul este mobil, sublocațiunea ori cesiunea nu este permisă decât cu acordul scris al locatorului.

Pentru a putea încheia în mod valabil o sublocațiune este necesară îndeplinirea anumitor condiții, și anume :

a. transmiterea folosinței asupra bunului prin intermediul sublocațiunii sau cesiunii *să nu fi fost expres interzisă prin contractul principal.*

b. *sublocațiunea să nu fi fost încheiată în condiții care să contravină condițiilor stipulate în contractul principal.*

În ceea ce privește **cesiunea contractului de locațiune**, aceștia i se vor aplica, pe de o parte, regulile generale în materia cesiunii contractului, prevăzute la art. 1.315-1.320 C.civ., iar pe de altă parte, regulile speciale din materia contractului de locațiune. Astfel, prin cesiunea contractului de locațiune de către locatar, cesionarul dobândește drepturile și este ținut de obligațiile locatarului izvorâte din contractul de locațiune.

Cesiunea presupune existența a două contracte, unul de locațiune și celălalt, între terțul cesionar și locatarul cedent, prin care acesta din urmă își transmite drepturile și obligațiile din contractul de locațiune. În doctrină s-a arătat că, cesiunea contractului de locațiune are ca și consecință faptul că cesionarul se subrogă în drepturile și obligațiile locatarului cedent, intrând în raporturi juridice directe cu locatorul cedat, astfel încât terțul cesionar devine titular al dreptului de folosință temporară a bunului închiriat, urmând a avea obligația de a-l utiliza în condițiile contractului de locațiune și de a plăti chiria prevăzută în contractul cesionat, întrucât prin această cesiune se realizează o cesiune implicită de datorie.

De aceea, tocmai pentru a sublinia importanța superioară a cesiunii contractului de locațiune față de sublocațiune, legiuitorul a prevăzut la art. 1.806 C.civ. că interdicția de a încheia o sublocațiune o include și pe aceea de a ceda locațiunea, pe când interdicția de a ceda locațiunea nu o include pe aceea de a încheia o sublocațiune.

3.2.5. Încetarea contractului de locațiune

Acordul părților. Întrucât contractul de locațiune este un contract consensual, care se încheie prin simpla realizare a acordului de voință al părților și încetarea acestuia se poate produce tot de comun acord.

Denunțarea unilaterală. Pornind de la dispozițiile art. 1.277 C.civ., atunci când contractul de locațiune a fost încheiat pe durată nedeterminată, acesta poate fi denunțat unilateral de oricare dintre părți cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz, orice clauză contrară sau stipularea unei prestații în schimbul denunțării contractului, fiind considerată nescrisă.

Revenind la prevederile speciale aplicabile contractului de locațiune în materia denunțării unilaterale, la art. 1.816 C.civ. se prevede că în situația în care locațiunea a fost făcută fără determinarea duratei, oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare. Termenul de preaviz reprezintă intervalul de timp între manifestarea voinței de desfacere a contractului și data la care contractul încetează în urma denunțării.

Rezilierea contractului. În cazul neexecutării culpabile a obligațiilor de către una dintre părți, contractul de locațiune, fiind un contract sinalagmatic, cu executare succesivă, va putea să înceteze prin intermediul rezilierii.

Expirarea termenului convenit de părți sau stabilit prin lege. Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă (art. 1.809 alin.1 C.civ.).

Totuși, dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor. În acest caz, va opera o **tacită relocațiune**, cu singura diferență, față de contractul de locațiune inițial, că noua locațiune va fi pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel.

Imposibilitatea folosirii bunului dat în locațiune. Potrivit art. 1.818 alin.1 C.civ., dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept. Nu prezintă interes cauza pentru care s-a produs distrugerea materială a bunului, contractul fiind desfăcut indiferent dacă pieirea lucrului este fortuită sau culpabilă, deoarece locațiunea nu poate fi concepută fără un obiect asupra căruia să se exercite.

Desființarea titlului locatorului. Conform art. 1.819 alin.1 c.civ., contractul de locațiune mai poate să înceteze de drept și în situația desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat. Desființarea titlului locatorului se poate realiza prin multiple modalități: anulare, constatarea nulității absolute, rezoluțiune, admiterea unei acțiuni în revendicare etc.

Înstrăinarea bunului dat în locațiune. În ceea ce privește încetarea locațiunii în situația înstrăinării bunului dat în locațiune, legiuitorul a prevăzut la art. 1.811 o serie de situații în care, deși bunul dat în locațiune a fost înstrăinat, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului.

Moartea locatorului sau a locatarului. În principiu, conform art. 1.820 alin.1 C.civ., locațiunea, nefiind un contract încheiat intuitu personae, aceasta nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului.



3.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. În cazul contractului de locațiune, chiria :

- a. poate consta numai într-o sumă de bani ;
- b. poate consta numai în anumite prestații ;
- c. poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații.

2. Dacă locatorul nu-și execută obligația de predare a bunului, locatarul poate solicita :

- a. executarea silită a obligației ;
- b. rezoluțiunea contractuală ;
- c. numai rezilierea contractuală.

3. În cazul bunurilor mobile, sublocațiunea:

- a. este strict interzisă;
- b. este întotdeauna permisă, independent de voința locatorului;
- c. este permisă doar cu acordul scris al locatorului.



3.4. Bibliografie recomandată

- f. V. Marcusohn, *Contracte speciale*, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- g. Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a-V-a actualizată și completată, vol. I, II, III, IV, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- h. D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul*, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017;
- i. F. Moțiu, *Contractele speciale*, ediția a VII-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2017;
- j. L. Stănciulescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ediția a-3-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2017.

3.5. Teme de control

Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Drepturile și obligațiile locatorului și cele ale locatarului”.

Capitolul 4. Contractul de mandat



4.1. Introducere

În cuprinsul acestui capitol sunt prezentate cunoștințele referitoare la instituția mandatului precum și conceptele, principiile și legitățile fundamentale ale acesteia.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



4.2. Conținut

4.2.1. Noțiune, clasificare, caractere juridice

Potrivit dispozițiilor art. 2.009 C.civ., “mandatul este contractul prin care o parte, numită mandatar, se obligă să încheie unul sau mai multe acte juridice pe seama celeilalte părți, numită mandant”.

Mandatul poate fi cu sau fără reprezentare, așa cum arată și legiuitorul la art. 2.011 C.civ.

Împuternicirea pentru reprezentare sau, dacă este cazul, înscrisul care o constată se numește procură. Procura, ca *negotium*, „este un act juridic unilateral, exprimând doar voința mandantului, oferta de mandat, iar ca *instrumentum* este înscrisul care enumeră actele juridice ce vor putea fi încheiate de mandatar.

Contractul de mandat are următoarele caractere juridice :

a. este un contract **consensual**, întrucât ia naștere prin simplul acord de voință al părților, fără a fi necesară îndeplinirea vreunor formalități speciale.

În acest sens, conform art. 2.013 C.civ., contractul de mandat poate fi încheiat în formă scrisă, autentică ori sub semnătură privată, sau verbală, dar poate fi și tacit

b. este un contract **cu titlu oneros sau cu titlu gratuit**. Conform art. 2.010 C.civ., mandatul dintre două persoane fizice se prezumă a fi cu titlu gratuit. Este vorba despre o prezumție simplă,

care poate fi răsturnată prin alte mijloace de probă, caracterul gratuit nefiind de esență, ci doar de natura contractului de mandat.

c. este un contract încheiat *intuitu personae*, întrucât se bazează pe încrederea pe care mandantul o are în mandatar, contractul fiind încheiat în considerarea însușirilor pe care le are persoana mandatarului.

d. este un contract *unilateral*, atunci când mandatul este cu titlu gratuit, deoarece crează obligații numai în sarcina mandatarului. În schimb, atunci când mandatul are caracter oneros, contractul devine *sinalagmatic*, dând naștere la drepturi și obligații în sarcina ambelor părți.

4.2.2. Mandatul cu reprezentare

Deși mandatul cu reprezentare nu este definit în mod distinct de către legiuitor, care s-a mulțumit să ofere o definiție generală contractului de mandat la art. 2.009 C.civ., doctrina definește mandatul cu reprezentare ca fiind acel contract prin care o persoană denumită *mandatar*, se obligă să încheie acte juridice în numele și pe seama unei alte persoane, numită *mandant*, care îl împuternicește în acest sens.

4.2.2.1. Condiții de validitate

Forma și durata mandatului. În ceea ce privește *forma* contractului de mandat, așa cum am arătat, conform art. 2.013 alin.1 C.civ., contractul de mandat poate fi încheiat în formă scrisă, autentică ori sub semnătură privată, sau verbală. Acceptarea mandatului poate rezulta și din executarea sa de către mandatar.

Deși mandatul este de regulă, un contract consensual, acesta poate deveni uneori solemn, respectiv atunci actul juridic la care participă mandatarul în numele mandantului trebuie să fie încheiat în formă solemnă, și procura trebuie să fie dată în aceeași formă, deoarece procura formează un tot indivizibil cu actul în vederea căruia a fost dat. Din acest punct de vedere, și legiuitorul a prevăzut la art. 2.013 alin.2 C.civ., că mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancțiunea aplicabilă actului însuși.

Legiuitorul a prevăzut la art. 2.014 C.civ. și un caz special de acceptare tacită a mandatului, respectiv atunci când în absența unui refuz neîntârziat, mandatul se consideră acceptat dacă privește actele a căror încheiere intră în exercitarea profesiei mandatarului ori pentru care acesta și-a oferit serviciile fie în mod public, fie direct mandantului. În acest sens, se va ține seama, între altele, de prevederile legale, de practicile statornicite între părți și de uzanțe.

În acest sens, din punct de vedere al *dovezii* mandatului, dacă mandatul este expres, dovada se va face după regulile de drept comun, în condițiile în care nu există prevederi legale speciale (de regulă, prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată), pe când în cazul mandatului tacit dovada se va putea face, atât de către părți, cât și de către terțul cu care se contractează, prin orice mijloc de probă.

În ceea ce privește *durata* mandatului, legiuitorul a prevăzut că în situația în care părțile nu au prevăzut un termen, contractul de mandat încetează în 3 ani de la încheierea lui.

Deși legiuitorul nu a prevăzut anumite condiții speciale în privința *capacității* necesară părților pentru a încheia un contract de mandat, există dispoziții legale în materia reprezentării convenționale care se vor aplica în mod corelativ. Astfel, conform art. 1.298 C.civ., în cazul reprezentării convenționale, atât reprezentatul, cât și reprezentantul trebuie să aibă capacitatea de a încheia actul pentru care reprezentarea a fost dată.

Datorită caracterului consensual al contractului de mandat, *consimțământul* părților nu trebuie să îndeplinească vreo cerință specială, ci doar condițiile generale de validitate a oricărei convenții, respectiv să fie serios, liber, exprimat în cunoștință de cauză și neafectat de vicii.

Totuși, în ceea ce privește viciile de consimțământ, conform art. 1.299 C.civ., contractul este anulabil atunci când consimțământul reprezentantului (mandatarului) este viciat. Dacă însă viciul de

consimțământ privește elemente stabilite de reprezentat (mandant), contractul este anulabil numai dacă voința acestuia din urmă a fost viciată.

Din acest punct de vedere, trebuie să distingem între *mandatul în interes comun*, *contractul cu sine însuși* și *dubla reprezentare*.

Mandatul în interes comun este contractul în baza căruia mandatarul are și el un interes propriu la încheierea actului pentru care a fost însărcinat de către mandant.

Pe de altă parte, conform art. 1.304 C.civ., contractul încheiat de mandatar cu sine însuși, în nume propriu, este anulabil numai la cererea mandantului, cu excepția cazului în care mandatarul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese.

Aceleași dispoziții se aplică și în cazul dublei reprezentări, adică atunci când mandatarul încheie contractul singur, în numele și pe seama altor două persoane, pe care tot el le reprezintă.

Obiectul și întinderea contractului de mandat

În ceea ce privește atât cauza, cât și obiectul contractului de mandat, acestea trebuie, în principiu, să îndeplinească condițiile generale prevăzute de lege pentru validitatea oricărui contract

Din punct de vedere al obiectului contractului de mandat, se consideră că pot face obiect al acestui contract numai actele juridice încheiate de mandatar în numele și pe seama mandantului, nu și faptele materiale și nici actele juridice cu caracter personal (de exemplu, testamentul, depoziția efectuată în calitate de martor într-un proces etc.).

Din punct de vedere al întinderii sale, mandatul poate fi *general* sau *special*.

Dacă pentru a încheia acte de conservare și de administrare este suficient un mandat general, pentru a încheia acte de înstrăinare sau grevare, tranzacții ori compromisuri, pentru a se putea obliga prin cambii sau bilete la ordin ori pentru a intenta acțiuni în justiție, precum și pentru a încheia orice alte acte de dispoziție, mandatarul trebuie să fie împuternicit în mod expres.

4.2.2.2. Efectele contractului de mandat

Obligațiile mandatarului

a. *Obligația de a executa mandatul* reprezintă principala obligație a mandatarului, care trebuie să îndeplinească obiectul mandatului, respectiv să încheie actul juridic pentru care a fost împuternicit de mandant sau măcar să depună toate diligențele necesare în acest sens.

b. *Obligația de a da socoteală* despre modul de îndeplinire a mandatului presupune că orice mandatar este ținut să dea socoteală despre gestiunea sa și să remită mandantului tot ceea ce a primit în temeiul împuternicirii sale, chiar dacă ceea ce a primit nu ar fi fost datorat mandantului.

c. *Obligația de a răspunde pentru faptele persoanei substituite în executarea în tot sau în parte a mandatului*, are ca temei caracterul *intuitu personae* al acestui contract.

Obligațiile mandantului

a. *Obligația de a-l dezdăuna pe mandatar pentru toate cheltuielile efectuate de acesta cu ocazia îndeplinirii mandatului*.

b. *Obligația de plată a remunerației mandatarului, în cazul mandatului cu titlu oneros*.

Efectele contractului de mandat față de terți

În ceea ce privește efectele contractului de mandat față de terți, acestea trebuie privite dintr-o perspectivă duală, respectiv sub aspectul raporturilor juridice dintre mandant și terți și al raporturilor juridice dintre mandatar și terți.

În stabilirea efectelor juridice dintre mandant și terț, trebuie pornit de la dispozițiile art. 1.296 C.civ., conform cărora “contractul încheiat de reprezentant, în limitele împuternicirii, în numele reprezentatului produce efecte direct între reprezentat și cealaltă parte”.

În consecință, în cazul mandatului cu reprezentare, mandantul devine în mod direct parte a actului juridic încheiat de mandatar în limitele puterilor conferite acestuia din urmă, ca și cum respectivul act ar fi fost încheiat de către însuși cel reprezentat.

De regulă, nu se crează raporturi juridice între mandatar și terți, în condițiile în care mandatarul încheie acte juridice cu aceștia din urmă în numele și pe seama mandantului.

Totuși, dacă prin actele juridice încheiate cu terții, mandatarul și-a depășit atribuțiile conferite prin mandat, acesta va răspunde direct față de terți, cu excepția situației în care terții au putut lua la cunoștință de puterile mandatarului.

4.2.2.3. Încetarea contractului de mandat

Pe lângă cauzele generale de încetare a contractelor (executarea obligației pentru care contractul a fost încheiat, ajungerea la termen, îndeplinirea sau, după caz, neîndeplinirea condiției, imposibilitatea fortuită de executare), legiuitorul a prevăzut la art. 2.030 C.civ. că mandatul poate înceta și prin oricare dintre următoarele moduri:

- *Revocarea contractului de către mandant*
- *Renunțarea mandatarului la mandat* poate avea loc oricând, indiferent dacă mandatul este cu titlu gratuit sau oneros, cu condiția notificării prealabile a mandantului în acest sens.
- *Moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori a mandatarului.*

4.2.3. Mandatul fără reprezentare

Până la intrarea în vigoare a actualului Cod civil, mandatul fără reprezentare nu era reglementat de legislația românească, însă existența sa fusese pe deplin acceptată în doctrină și jurisprudență.

Legiuitorul actual a definit mandatul fără reprezentare la art. 2.039 alin.1 C.civ., ca fiind “contractul în temeiul căruia o parte, numită mandatar, încheie acte juridice în nume propriu, dar pe seama celeilalte părți, numită mandant, și își asumă față de terți obligațiile care rezultă din aceste acte, chiar dacă terții aveau cunoștință despre mandat”.

În măsura în care legea nu impune prevederi speciale cu privire la mandatul fără reprezentare, dispozițiile legale referitoare la acesta se completează, în mod corespunzător, cu regulile aplicabile mandatului cu reprezentare.

În ceea ce privește efectele mandatului fără reprezentare față de terți, la art. 2.040 C.civ. se precizează că terții nu au niciun raport juridic cu mandantul, însă acesta din urmă, substituindu-se mandatarului, poate exercita drepturile de creanță născute din executarea mandatului, dacă și-a executat propriile sale obligații față de mandatar.

Mai mult, conform art. 2.041 C.civ., mandantul poate revendica bunurile mobile dobândite pe seama sa de către mandatarul care a acționat în nume propriu, cu excepția bunurilor dobândite de terți prin efectul posesiei de bună-credință.



4.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. În cazul mandatului cu reprezentare :

- a. mandatarul se obligă să încheie acte juridice în numele și pe seama mandantului care îl împuternicește în acest sens ;
- b. mandatarul încheie acte juridice în nume propriu, dar pe seama mandantului ;
- c. mandatarul încheie acte juridice în nume propriu.

2. Dacă părțile nu au prevăzut un termen, contractul de mandat :

- a. se încheie numai pe durată nedeterminată ;
- b. încetează în 3 ani de la încheierea lui ;
- c. încetează în 5 ani de la încheierea lui.

3. Mandatul poate înceta :

- a. prin renunțarea din partea mandantului ;

- b. prin revocarea sa de către mandatar;
- c. prin revocarea sa de către mandant.



4.4. Bibliografie recomandată

- a. V. Marcusohn, *Contracte speciale*, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- b. Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a-V-a actualizată și completată, vol. I, II, III, IV, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- c. D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul*, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017;
- d. F. Moțiu, *Contractele speciale*, ediția a VII-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2017;
- e. L. Stănciulescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ediția a-3-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2017.

Capitolul 5. Contractul de împrumut



5.1. Introducere

În cuprinsul acestui capitol sunt prezentate cunoștințele referitoare la instituția împrumutului, formele sale, precum și conceptele, principiile și legitățile fundamentale ale acesteia.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



5.2. Conținut

5.2.1. Dispoziții generale

Împrumutul reprezintă acel contract prin care se transmite folosința sau proprietatea unui bun de la o persoană, numită *împrumutător*, unei alte persoane, numite *împrumutat*, care are obligația de a restitui bunul în natură sau alte bunuri de aceeași calitate și cantitate.

Conform art. 2.144 C.civ., împrumutul este de două feluri: împrumutul de folosință, numit și comodat, și împrumutul de consumație.

Codul civil reglementează în mod expres și promisiunea de împrumut, stipulând la art. 2.145 că atunci când bunul se află în deținerea beneficiarului, iar promitentul refuză să încheie contractul, instanța, la cererea celeilalte părți, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, dacă cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite.

5.2.2. Împrumutul de folosință (comodatul)

5.2.2.1. Noțiunea și caracterile juridice ale contractului de comodat

Potrivit dispozițiilor art. 2.146 C.civ., împrumutul de folosință sau comodatul este acel contract cu titlu gratuit prin care o parte, numită *comodant*, remite un bun mobil sau imobil celeilalte părți, numite *comodatar*, pentru a se folosi de acest bun, cu obligația de a-l restitui după un anumit timp.

a. este un contract *real*, deoarece este necesar ca pe lângă acordul de voință a părților contractante, să aibă loc și predarea efectivă a bunului mobil sau imobil, ce formează obiectul contractului.

b. este un contract *cu titlu gratuit*, acest caracter juridic rezultând expres din dispozițiile art. 2.146 C.civ.

c. este un contract *unilateral*, care dă naștere la obligații doar în sarcina comodatului.

d. este un contract *translativ de folosință*, astfel încât prin încheierea contractului nu se constituie un drept real în favoarea comodatului care dobândește numai dreptul de a folosi bunul dat în comodat, comodantul rămânând proprietarul lucrului.

e. este un contract *intuitu personae*, deoarece are caracter gratuit și se bazează, cel puțin din punctul de vedere al comodantului, pe încrederea conferită comodatului.

5.2.2.2. Condițiile de validitate ale împrumutului de folosință

Contractul de comodat este un *act de administrare*, sens în care pentru încheierea valabilă a contractului, atât comodantului, cât și comodatului trebuie să aibă **capacitatea** de a încheia asemenea acte.

Deoarece împrumutul de folosință nu este translativ de proprietate, comodantul nu trebuie neapărat să fie proprietar al bunului împrumutat, el putând fi și uzufructuar sau locatar.

Cu privire la **consimțământ**, Codul civil nu impune condiții speciale în privința încheierii valabile a contractului de comodat, sens în care trebuie îndeplinite condițiile generale de validitate în materia contractelor.

Poate constitui **obiect** al unui contract de comodat orice bun, indiferent că este mobil sau imobil, cu excepția acelorora pentru care se prevede prin dispoziții legale interdicția înstrăinării sau obligația de a fi deținute de anumite persoane sau în anumite condiții.

Comodatul poate avea ca obiect numai bunuri *nefungibile*, întrucât urmează a fi înapoiate în natură, în individualitatea lor și *neconsumptibile*, a căror folosire nu implică, la prima întrebuințare, consumarea substanței ori înstrăinarea lor.

Pentru încheierea valabilă a contractului de comodat se cer a fi îndeplinite condițiile generale de validitate, prevăzute de dreptul comun, respectiv **cauza** să existe, să fie licită și să fie morală.

5.2.2.3. Efectele contractului de comodat

Obligațiile comodatului

a. *Obligația de a păzi și de a conserva bunul împrumutat*, cu prudența și diligența unui bun proprietar, este prevăzută în mod expres la art. 2.148 alin.1 C.civ.

b. *Obligația de a folosi bunul potrivit destinației sale* este reglementată expres la art. 2.148 alin.2 C.civ. Astfel, “comodatarul nu poate folosi bunul împrumutat decât în conformitate cu destinația acestuia determinată prin contract ori, în lipsă, după natura bunului. El nu poate permite unui terț să îl folosească decât cu aprobarea prealabilă a comodantului.”

c. *Obligația de a suporta cheltuielile legate de folosința bunului*

d. *Obligația înapoierii bunului la scadență.*

Obligațiile comodantului

a. *Obligația de a rambursa cheltuielile efectuate de comodatar* cu lucrările necesare asupra bunului care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului, atunci când comodantul, înștiințat în prealabil, nu s-a opus efectuării lor ori când, din cauza urgenței lucrărilor, acesta nu a putut fi înștiințat în timp util.

b. *Obligația de răspundere pentru vicii ascunse*, conform căreia comodantul care, la data încheierii contractului, cunoștea viciile ascunse ale bunului împrumutat și care nu l-a prevenit pe comodatatar despre acestea este ținut să repare prejudiciul suferit din această cauză de comodatatar.

5.2.2.4. *Încetarea contractului de comodat*

a. Încetarea contractului de comodat prin **executarea sa**, respectiv prin restituirea lucrului în condițiile art. 2.155 alin.1 C.civ., conform căruia „comodatatarul este obligat să înapoieze bunul la împlinirea termenului convenit sau, în lipsă de termen, după ce s-a folosit de bun potrivit convenției”.

b. Încetarea contractului de comodat prin **reziliere**, în cazul în care comodatatarul își încalcă obligațiile asumate prin contract.

c. Încetarea contractului de comodat prin **moartea comodatatarului**, situație în care, de asemenea, comodantul poate solicita restituirea anticipată a bunului.

5.2.3. *Împrumutul de consumație (mutuum)*

5.2.3.1. *Noțiunea și caracterele juridice ale împrumutului de consumație*

Împrumutul de consumație este definit la art. 2.158 alin.1 C.civ., ca fiind contractul prin care împrumutătorul remite împrumutatului o sumă de bani sau alte asemenea bunuri fungibile și consumptibile prin natura lor, iar împrumutatul se obligă să restituie, după o anumită perioadă de timp, aceeași sumă de bani sau cantitate de bunuri de aceeași natură și calitate.

Contractul de împrumut de consumație prezintă următoarele caractere juridice:

a. este un contract **unilateral**, la fel ca și comodatul, întrucât dă naștere la obligații numai în sarcina împrumutatului.

b. este un contract **real**, la fel ca și comodatul, întrucât pentru încheierea sa valabilă este necesar atât acordul de voință al părților cât și tradițiunea unei sume de bani sau altor bunuri fungibile și consumptibile prin natura lor.

c. poate fi atât un contract **cu titlu gratuit**, atunci când împrumutătorul nu condiționează acordarea împrumutului de realizarea unei contraprestații în favoarea sa, cât și **cu titlu oneros**, dacă părțile prevăd un contraechivalent în favoarea împrumutătorului.

d. este un contract **translativ de proprietate**, spre deosebire de comodat, care este un contract translativ de folosință. În cazul împrumutului de consumație, împrumutătorul trebuie să fie proprietarul bunului împrumutat.

5.2.3.2. *Condițiile de validitate ale împrumutului de consumație*

Fiind un contract translativ de proprietate, în cazul împrumutului de consumație este necesar ca atât împrumutătorul, cât și împrumutatul să poată încheia acte de dispoziție, respectiv să aibă **capacitate deplină de exercițiu**.

În ceea ce privește **consimțământul**, în cazul împrumutului de consumație sunt aplicabile regulile generale de drept comun în materia contractelor.

Pot forma **obiect** al împrumutului de consumație anumite sume de bani sau **bunuri mobile fungibile și consumptibile**, bunurile imobile nefiind susceptibile de tradițiune.

Cauza contractului de împrumut de consumație trebuie să îndeplinească condițiile generale de valabilitate prevăzute de dreptul comun, respectiv să existe, să fie licită și să fie morală.

În ceea ce privește **forma** contractului de împrumut de consumație, conform art. 1.178 C.civ., acesta se încheie prin simplul acord de voințe al părților, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă. Astfel, acesta poate îmbrăca forma unui act autentic sau a unui act sub semnătură privată.

5.2.3.3. *Efectele contractului de împrumut de consumație*

Obligațiile împrumutatului

Obligația de restituire a sumei de bani sau a bunului împrumutat, reprezintă principala obligație a împrumutatului. Astfel, conform art. 2.164 C.civ., în situația în care contractul de

împrumut de consumație are ca obiect *bunuri*, în lipsa unei stipulații contrare, împrumutatul este ținut să restituie aceeași cantitate și calitate de bunuri pe care a primit-o, oricare ar fi creșterea sau scăderea prețului acestora. Dacă nu este posibil să se restituie bunuri de aceeași natură, calitate și în aceeași cantitate, împrumutatul este obligat să plătească valoarea lor la data și locul unde restituirea trebuia să fie făcută.

Obligațiile împrumutătorului

Deși, în principiu, împrumutătorul nu are nici o obligație, dat fiind caracterul unilateral al contractului de împrumut de consumație, totuși, la art. 2.166 C.civ. se prevede că *obligația împrumutătorului de a răspunde pentru vicii*, în sensul că acesta este ținut, întocmai ca și comodantul, să repare prejudiciul cauzat de viciile bunului împrumutat. În acest caz, răspunderea împrumutătorului nu va fi una contractuală, ci delictuală, având ca temei faptul ilicit al acestuia de a nu comunica împrumutatului viciile bunului respectiv.

5.2.3.4. Împrumutul cu dobândă

Potrivit art. 2.167 C.civ., „dispozițiile referitoare la împrumutul cu dobândă sunt aplicabile, în mod corespunzător, ori de câte ori, în temeiul unui contract, se naște și o obligație de plată, cu termen, a unei sume de bani ori a altor bunuri de gen, în măsura în care nu există reguli particulare privind validitatea și executarea acelei obligații”.

Împrumutul cu dobândă este un contract cu titlu oneros, întrucât împrumutatul are pe lângă obligația restituirii sumei de bani împrumutate și pe cea a plății dobânzii. Așadar, observăm că împrumutul cu dobândă are un dublu obiect, respectiv atât *suma de bani împrumutată* (capitalul) cât și *dobânda*.

Dobânda se poate stabili în *bani* ori în *alte prestații* sub orice titlu sau denumire la care împrumutatul se obligă ca echivalent al folosinței capitalului.

În cazul în care părțile nu au stabilit, prin convenția dintre ele, nivelul dobânzii, urmează a se datora numai *dobânda legală*.

5.2.3.5. Încetarea contractului de împrumut de consumație

Contractul de împrumut de consumație încetează, de regulă, la data prevăzută în contract, prin restituirea sumelor de bani sau a bunului împrumutat, precum și a dobânzilor aferente, în cazul împrumutului cu dobândă.

Contractul de împrumut de consumație poate fi și *reziliat* înainte de scadență, în condițiile dreptului comun, inclusiv în materia împrumuturilor bănești, pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor de către împrumutat.



5.3. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Contractul de comodat este un contract:

- a. cu titlu oneros ;
- b. consensual;
- c. cu titlu gratuit.

2. Împrumutul de consumație este un contract :

- a. real ;
- b. sinalagmatic ;
- c. netranslativ de proprietate.

3. În cazul împrumutului de consumație, termenul de restituire :

- a. se prezumă a fi stipulat în favoarea ambelor părți, indiferent dacă împrumutul este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit ;
- b. se prezumă a fi numai în favoarea împrumutatului, dacă împrumutul este cu titlu gratuit ;
- c. se prezumă a fi numai în favoarea împrumutătorului, dacă împrumutul este cu titlu gratuit.



5.4. Bibliografie recomandată

- a. V. Marcusohn, *Contracte speciale*, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- b. Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a-V-a actualizată și completată, vol. I, II, III, IV, Ed. Universul Juridic, București, 2018;
- c. D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol.1 : vânzarea și schimbul*, ediția a-2-a revizuită, Ed. Hamangiu, București, 2017;
- d. F. Moțiu, *Contractele speciale*, ediția a VII-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2017;
- e. L. Stănciulescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ediția a-3-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2017.

Răspunsuri la testele de autoevaluare a cunoștințelor

Capitolul 1. Contractul de vânzare

- 1) b,c
- 2) a,b
- 3) a,c
- 4) c
- 5) a

Capitolul 2. Contractul de donație

- 1) c
- 2) a
- 3) b

Capitolul 3. Contractul de locațiune

- 1) c
- 2) a
- 3) c

Capitolul 4. Contractul de mandat

- 1) a
- 2) b
- 3) c

Capitolul 5. Contractul de împrumut

- 1) c
- 2) a
- 3) b