

**Prof. univ. dr. Dumitru MACOVEI**  
**Asist. univ. Iolanda Elena CADARIU**

# **DREPT CIVIL**

## **CONTRACTE**

*În elaborarea lucrării s-au folosit materialele documentare  
publicate până la data de 15 august 2005.*

**Prof. univ. dr. Dumitru MACOVEI**  
**Asist. univ. Iolanda Elena CADARIU**

# **DREPT CIVIL**

## **CONTRACTE**

## Abrevieri

alin.	- alineatul
art.	- articolul
C. Ap.	- Curtea de Apel
C. civ.	- Codul civil
C. com.	- Codul comercial
C. fam.	- Codul familiei
C. pr. civ.	- Codul de procedură civilă
C. D.	- Culegere de Decizii ale Tribunalului Suprem pe anul ...
C. S. J.	- Curtea Supremă de Justiție
Col. civ.	- Colegiul civil
dec. civ.	- decizia civilă
dec. de îndr.	- decizie de îndrumare
Dreptul	- Revista „Dreptul”
Jud.	- Judecătoria
Justiția Nouă	- Revista „Justiția Nouă”
Legalitatea Populară	- Revista „Legalitatea Populară”
loc. cit.	- locul citat
n. n.	- nota noastră
nr.	- numărul
op. cit.	- opera citată
R.R.D.	- Revista Română de Drept
s. civ.	- secția civilă
s. cont. adm.	- secția contencios administrativ
s. pen.	- secția penală
sent. civ.	- sentința civilă
subl. n.	- sublinierea noastră
Trib. Jud.	- Tribunalul Județean
Trib. Mun.	- Tribunalul Municipiului
Trib. Reg.	- Tribunalul Regional
Trib. Supr.	- Tribunalul Suprem
urm.	- următoarele

**TITLUL I**  
**CONTRACTE TRANSLATIVE DE**  
**PROPRIETATE**

# CAPITOLUL I

## CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

##### § 1. Noțiunea contractului de vânzare-cumpărare

Contractul de vânzare-cumpărare este reglementat de Codul civil (art. 1294-1404), precum și de alte acte normative cu caracter special.

Art. 1294 C. civ. definește *vânzarea* ca fiind „o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plăti celei dintâi prețul lui”.

Definiția dată de legiuitor contractului de vânzare-cumpărare nu este completă, ea rezumându-se doar la transmiterea proprietății, însă în schimbul unui preț se poate transmite și un alt drept real (de exemplu, dreptul de superficie ori de uzufruct) sau de creanță (*cesiune de creanță* - art. 1391-1404 C. civ.), sau un drept din domeniul proprietății intelectuale (de exemplu, dreptul patrimonial de autor), ori chiar drepturi asupra unei universalități juridice (de exemplu, vânzarea unei succesiuni).

Prin urmare, *contractul de vânzare-cumpărare* poate fi definit ca fiind acel contract în baza căruia o parte, numită *vânzător*, transferă și garantează unei altei părți, numită *cumpărător*, dreptul său de proprietate asupra unui bun sau alt drept real ori drept de creanță, sau dreptul asupra unei universalități juridice, cumpărătorul obligându-se, în schimb, să plătească vânzătorului o sumă de bani, numită *preț*.

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).

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare

**a.** Contractul de vânzare-cumpărare este un contract *consensual*, deoarece se încheie valabil prin simplul consimțământ al părților (art. 1295 alin. 1 C. civ.).

De la principiul consensualismului există și unele *excepții*:

1. O primă excepție este conținută de art. 2 alin. 1 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: „Terenurile cu sau fără construcții, situate în intravilan și extravilan, indiferent de destinația sau de întinderea acestora, pot fi înstrăinate și dobândite, prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute”.

În materie de vânzări imobiliare (construcții și terenuri), pentru ca transferul dreptului de proprietate să fie opozabil terților trebuie respectate și formalitățile de publicitate imobiliară (art. 1295 alin. 2 C. civ. și art. 27 din Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare).

2. Tot astfel, contractul este valabil numai cu respectarea formelor cerute de lege în cazul vânzării silite, când aceasta trebuie să fie făcută *ad validitatem* prin licitație publică.

**b.** Contractul de vânzare-cumpărare este un contract *sinalagmatic (bilateral)*, deoarece prin încheierea sa dă naștere la obligații reciproce între părțile contractante.

**c.** Contractul de vânzare-cumpărare este un contract *cu titlu oneros*, deoarece ambele părți urmăresc realizarea unor interese patrimoniale.

**d.** Contractul de vânzare-cumpărare este un contract *comutativ*, existența și întinderea drepturilor și obligațiilor reciproce fiind cunoscute de către părți încă de la data încheierii contractului.

**e.** Contractul de vânzare-cumpărare este un contract *translativ de proprietate* (art. 971 coroborat cu 1295 alin. 1 C. civ.).

Transmiterea dreptului de proprietate sau a altui drept (real sau de creanță) și a riscurilor de la vânzător la cumpărător reprezintă un efect particular al contractului de vânzare-cumpărare, deosebit de drepturile și obligațiile care se nasc pentru părți. Acest efect se produce în momentul realizării acordului de voință între vânzător și cumpărător „...deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat” (art. 1295 alin. 1 C. civ.), dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

1. Vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului vândut - cu excepția vânzării lucrului altuia -, iar contractul să fie valabil încheiat.

2. Obiectul contractului trebuie să îl constituie numai bunuri individual determinate (certe), deoarece în cazul bunurilor generic determinate (de gen) transferul proprietății se produce în momentul individualizării lor, operațiune care se realizează, de regulă, în momentul predării lucrului în mâinile cumpărătorului.

3. Părțile să nu fi amânat transferul proprietății sau al altui drept (real ori de creanță) printr-o clauză specială, până la predarea bunului sau la împlinirea unui termen sau a unei condiții.

4. O ultimă condiție este aceea de a se realiza formalitățile de publicitate imobiliară. Înscriserile în cartea funciară devin opozabile față de terți de la data înregistrării cererii (art. 27 alin. 1 din Legea nr. 7/1996).

În cazul bunurilor mobile nu trebuie îndeplinite formalitățile de publicitate, posesia lor constituind cel mai bun sistem de publicitate a proprietății (art. 1909 C. civ.).

## SECȚIUNEA A II-A

### CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

#### § 1. Capacitatea părților contractante

##### A. Regula și excepția

Potrivit art. 1306 C. civ., „pot cumpăra și vinde toți cărora nu le este oprit prin lege”, de unde rezultă că orice persoană poate încheia un contract de vânzare-cumpărare, fie în calitate de cumpărător, fie în calitate de vânzător, dacă legea nu îi interzice expres acest lucru. Prin urmare, regula o constituie *capacitatea, incapacitatea* fiind excepția.

Vânzarea-cumpărarea constituie pentru ambele părți un act de dispoziție, ceea ce impune ca acestea să aibă capacitatea de exercițiu deplină. Persoanele lipsite de capacitate de exercițiu sau care au capacitate de exercițiu restrânsă vor putea încheia un asemenea contract numai prin intermediul ocrotitorului legal, respectiv cu încuviințarea acestuia și, în toate cazurile, cu autorizația autorității tutelare.

Persoanele juridice vor putea încheia contractul de vânzare-cumpărare numai cu respectarea principiului specialității capacității de folosință (art. 34 din Decretul nr. 31/1954).

**B. Incapacități speciale**

**a. Incapacități speciale de a vinde și de a cumpăra**

**1.** Potrivit art. 1307 C. civ., *vânzarea-cumpărarea de bunuri proprii și prin bună-învoială între soți* este, în principiu, interzisă.

Rațiunile acestei interdicții constau în următoarele:

- *împiedicarea soților de a realiza*, sub aparența unor vânzări simulate, *donații irevocabile*, știut fiind faptul că, potrivit art. 937 C. civ., donația între soți este revocabilă, în vreme ce donația între alte persoane este irevocabilă în principiu;

- *apărarea intereselor moștenitorilor rezervatari ai soțului vânzător*, întrucât sub aparența unei vânzări simulate, unul dintre soți ar putea face celuilalt liberalități care să depășească limitele cotității disponibile;

- *apărarea intereselor creditorilor chirografari ai soțului vânzător*, care ar putea fi fraudată prin încheierea unor contracte de vânzare-cumpărare *simulate* sau *fictive*, prin care soțul vânzător urmărește să micșoreze gajul general al acestor creditori și sustragerea unor bunuri de la urmărire.

Sanțiunea nerespectării acestei interdicții este nulitatea relativă a contractului, anularea putând fi cerută de către oricare dintre soți, de moștenitorii rezervatari sau de către creditorii chirografari.

O excepție de la această prohibiție există în ipoteza vânzării silite prin licitație publică a unui bun propriu al unuia dintre soți, celălalt putând să-l cumpăre în mod valabil.

**2.** O altă incapacitate specială este conținută de art. 507 alin. 2 C. pr. civ., potrivit căruia *debitorul nu poate licita nici personal, nici prin alte persoane* și, tot astfel, conform art. 497 alin. 4 C. pr. civ., din momentul notării somației în cartea funciară orice act de înstrăinare sau constituire de drepturi reale cu privire la imobilul urmărit este inopozabil; afară de cazul în care creditorul sau judecătorul s-a declarat de acord cu acel act ori debitorul sau dobânditorul imobilului a consemnat sumele necesare acoperirii creanțelor care se urmăresc, inclusiv dobânzile și cheltuielile de executare.

**b. Incapacități speciale de a cumpăra**

**1.** Potrivit art. 1308 C. civ. nu pot cumpăra nici direct și nici prin persoane interpuse:

a. *tutorii*, bunurile persoanelor care se află sub tutela lor atât timp cât socotelile definitive ale tutelei nu au fost date și primite (pct. 1);

b. *mandatarii legali și cei convenționali* împuterniciți să vândă unele bunuri ale mandantului lor nu pot să le cumpere (pct. 2);

c. *administratorii bunurilor statului* nu pot cumpăra bunurile pe care le administrează (pct. 3);

d. *funcționarii publici* nu pot cumpăra bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale (comune, orașe, municipii și județe) care se vând prin intermediul lor (pct. 4).

Rațiunea instituirii prohibițiilor cuprinse în art. 1308 constă în împiedicarea ivirii unor contradicții de interese între cei însărcinați să înstrăineze aceste bunuri și cei ale căror bunuri sunt însărcinați să le înstrăineze.



Considerăm că sancțiunea aplicabilă în cazul încălcării prevederilor art. 1308 pct. 1 și 2 este nulitatea relativă, iar pentru încălcarea celor de la pct. 3 și 4 nulitatea absolută.

2. Potrivit art. 1309 C. civ. *judecătorii, procurorii și avocații* nu pot să cumpere drepturi litigioase care sunt de competența Curții de Apel în a cărei circumscripție teritorială își exercită funcția sau profesia (în ceea ce-i privește pe magistrații de la Înalta Curte de Casație și Justiție, interdicția se întinde la nivelul întregii țări).

Sancțiunea nerespectării acestei incapacități este nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare, întrucât interdicția vizează apărarea prestigiului justiției ca putere în stat, deci un interes de ordine publică.

3. În ceea ce privește posibilitatea cetățenilor străini și a apatrizilor de a dobândi terenuri situate în România, Constituția revizuită prevede în art. 44 alin. 2 „cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală”.

4. Conform art. 5 alin. 2 din Decretul-Lege nr. 61/1990, locuințele ocupate de *chiriași* se pot vinde acestora pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor. Așa fiind, vânzarea acestei categorii de locuințe este condiționată imperativ de îndeplinirea calității de chiriaș a cumpărătorului și, evident, de formularea prealabilă de către chiriași a unei cereri scrise pentru cumpărarea apartamentului.

## **§ 2. Consimțământul părților**

### **A. Considerații generale**

Pentru a fi eficient, consimțământul trebuie să fie deplin, adică să nu fie viciat prin eroare, dol, violență sau, eventual, leziune.

În cadrul contractului de vânzare-cumpărare, în legătură cu consimțământul, se pune problema *promisiunii unilaterale de vânzare* (sau de cumpărare) ori a *promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare*, promisiuni care pot precede încheierea validă a contractului de vânzare-cumpărare.

### **B. Promisiunea unilaterală de vânzare**

*Promisiunea unilaterală* constituie un acord de voință prin care o anumită persoană, prevăzând un eventual interes pentru ea de a dobândi proprietatea unui bun, primește promisiunea proprietarului de a vinde acel bun, rezervându-și dreptul de a-și manifesta ulterior, la o anumită dată, consimțământul de a-l cumpăra.

Ca natură juridică, promisiunea devânzare este un *antecontract* care nu transferă dreptul de proprietate, ci dă naștere la un drept de creanță în persoana beneficiarului, acesta având posibilitatea de a opta între a cumpăra sau nu.

Dacă părțile au stipulat un termen, iar înăuntrul acestuia beneficiarul promisiunii nu și-a manifestat opțiunea, ulterior el nu îl mai poate obliga pe promitent să încheie contractul. În absența unui termen convențional, promitentul îi poate cere beneficiarului să opteze; de regulă, în cadrul termenului general de prescripție (de 3 ani), care începe să curgă din momentul promisiunii de vânzare sau de cumpărare. Va trebui, însă, să se țină seama și de natura bunului care face obiectul promisiunii, mai ales în cazul bunurilor ușor alterabile, când, în lipsa unui termen, beneficiarul va trebui să opteze într-un termen util.

În situația în care beneficiarul s-a decis să cumpere bunul, iar promitentul refuză perfectarea contractului, încălcându-și obligația asumată, contractul proiectat nu se mai

poate încheia, însă beneficiarul promisiunii este îndreptăţit la daune-interese în baza art. 1075 C. civ.

Dovada promisiunii de vânzare se face conform regulilor generale în materie de probă a contractelor (art. 1191 şi urm. din Codul civil).

### **C. Promisiunea bilaterală (sinalagmatică) de vânzare-cumpărare**

*Promisiunea bilaterală (sinalagmatică) de vânzare-cumpărare* este un acord prin care ambele părţi se obligă să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare, având fiecare atât calitatea de promitent, cât şi pe aceea de beneficiar.

Promisiunea bilaterală este, de asemenea, un *antecontract* care nu transferă dreptului de proprietate de la promitent la beneficiar.

Deosebit de obligaţia încheierii în viitor a contractului promis, părţile pot să-şi asume prin promisiunea de vânzare-cumpărare şi alte obligaţii, cum ar fi: plata anticipată a preţului de vânzare convenit, punerea la dispoziţia beneficiarului cumpărător a folosinţei bunului care formează obiectul promisiunii sau plata unei arvune pentru garantarea îndeplinirii obligaţiei asumate şi despăgubirea părţii vătămate pentru neperfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Nerespectarea culpabilă a obligaţiei de a finaliza încheierea contractului de vânzare-cumpărare de către una din părţi dă celeilalte dreptul la o acţiune în rezoluţiune, părţile fiind ţinute să-şi restituie tot ceea ce şi-au prestat reciproc, iar partea în culpă va datora şi despăgubiri.

### **D. Pactul de preferinţă**

*Pactul de preferinţă* (preemţiune) constituie o formă a promisiunii unilaterale de vânzare prin care proprietarul unui bun se obligă ca, în cazul în care îl va vinde, să acorde preferinţa unei anumite persoane (beneficiarul promisiunii), la preţ egal şi în condiţii egale. Spre exemplu, proprietarul (locator) se obligă faţă de chiriaş să-i acorde preferinţă în cazul în care s-ar decide să-şi vândă locuinţa. O asemenea obligaţie, pentru a fi creatoare de efecte juridice, trebuie să fie prevăzută expres în contractul încheiat de părţi.

În această situaţie, promitentul rămâne liber să vândă sau nu bunul; dar dacă se hotărăşte să-l vândă este ţinut să îl prefere pe beneficiar. Dacă vinde bunul unei terţe persoane prin fraudă sau prin complicitate la fraudă din partea terţului achizitor, beneficiarul este îndreptăţit să ceară anularea vânzării, invocând dreptul său de preferinţă. Dacă nu se face dovada fraudei, beneficiarul pactului are doar un drept la acţiune împotriva promitentului pentru daune-interese.

Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor (art. 5-11), precum şi art. 9 din Legea nr. 16/1994 a arendării prevedeau şi un drept legal de preemţiune în favoarea anumitor persoane (coproprietar, proprietarul fondului vecin, arendaş) în cazul în care se înstăinau prin vânzare terenuri agricole situate în extravilan. Menţionăm că în prezent aceste dispoziţiile legale au fost abrogate expres prin art. 8 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, publicată în M. Of. al României nr. 653, din data de 22 iulie 2005.

Aşa fiind, în prezent terenurile agricole, indiferent locul unde sunt situate (în intravilan sau în extravilan) şi de întinderea lor se pot vinde în mod liber, fără să mai fie necesară respectarea dreptului de preemţiune.

## **§ 3. Obiectul contractului**

### **A. Lucrul vândut**

Pentru ca un bun să poată constitui obiectul material al prestaţiei vânzătorului, el

trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

**a. *Lucrul trebuie să fie în comerț (în circuitul civil)***

Potrivit art. 1310 C. civ. pot fi vândute numai lucrurile aflate în circuitul civil, făcând aplicația regulii generale consacrată de art. 963 C. civ. potrivit căruia numai lucrurile aflate în comerț pot forma obiectul unui contract.

- Nu pot forma obiectul unui contract de vânzare-cumpărare lucrurile care, prin natura lor, nu sunt susceptibile de a forma obiectul dreptului de proprietate, ele nefiind produse ale activității oamenilor (de exemplu, aerul, lumina soarelui, apa râurilor ș.a.);

- De asemenea, nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare bunurile care fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, întrucât sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, putând fi date în administrare regiilor autonome sau instituțiilor publice ori chiar concesionate ori împrumutate, sau date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică (art. 136 alin. 3 și 4 din Constituție);

- Un alt caz de inalienabilitate este reglementat de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991 republicată, potrivit căruia terenurile cu privire la care s-a constituit dreptul de proprietate nu pot fi „înstrăinate prin acte între vii timp de 10 ani socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare”;

- O altă categorie de bunuri, deși se găsesc în circuitul civil, din motive de ordine publică sau economico-socială, vor putea forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare numai în condițiile Legii nr. 31/1996 privind regimul monopolului de stat, modificată și completată prin Legea nr. 171/2001. Astfel, potrivit art. 2 din legea citată, constituie monopol de stat: armamentul, munițiile și explozibilii, substanțele și medicamentele care conțin stupefiante etc.

- Bunurile din patrimoniul cultural-național, precum și documentele care fac parte din fondul arhivistic național, deși sunt în circuitul civil, înstrăinarea lor se poate realiza în condițiile și limitele prescrise special prin lege.

Sancțiunea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare al cărui bun nu este destinat comerțului este nulitatea absolută.

**b. *Lucrul trebuie să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor***

Potrivit art. 1311 C. civ., dacă lucrul asupra căruia „părțile s-au învoit” era pierit total în momentul încheierii contractului, vânzarea este nulă absolut, întrucât obligația vânzătorului este fără obiect, iar obligația cumpărătorului fără cauză. Soluția este similară și în cazul în care se încheie un contract de vânzare-cumpărare al cărui bun nu a existat în realitate.

În ipoteza în care, în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, bunul „era pierit numai în parte, cumpărătorul are alegerea între a se lăsa de contract sau a pretinde reducerea prețului” (art. 1311 C. civ., teza a-II-a). Opțiunea făcută de cumpărător nu trebuie să fie abuzivă, el putând să renunțe la contract numai dacă partea care a mai rămas din bun nu mai poate servi scopului pentru care s-a decis să-l cumpere.

Bunurile viitoare pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare, sub condiția de a exista în viitor (art. 965 alin. 1 C. civ.). Excepție fac succesiunile nedeschise, deoarece pactele asupra unei succesiuni nedeschise sunt sancționate cu nulitatea absolută (art. 702 și art. 965 alin. 2 C. civ.).

**c. Lucrul trebuie să fie determinat sau determinabil, licit și posibil**

Pentru valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare este necesar ca bunul să fie *determinat* la data încheierii contractului sau *să poată fi determinat* în viitor pe baza anumitor elemente stabilite de părți.

Bunurile certe se determină prin trăsături proprii (de exemplu, o construcție este determinată prin indicarea localității în care este situată, a străzii, numărului, dimensiunilor, vecinătăților, materialului din care este construită, cu ce este acoperită ș.a.). Dacă bunul vândut este un bun de gen, determinarea se va face prin arătarea speciei (grâu, porumb), cantității, calității ș.a.

Bunul vândut trebuie să fie și *posibil* din punct de vedere fizic (material) și juridic; nimeni nu se poate obliga la imposibil (imposibilitatea se apreciază *in abstracto*, trebuind să fie absolută și de neînvins pentru oricine).

De asemenea, bunul trebuie să fie *licit* și *corespunzător regulilor de morală*.

**d. Lucrul vândut trebuie să fie proprietatea vânzătorului**

Având în vedere că vânzarea-cumpărarea este un contract translativ de proprietate, pentru validitatea sa, trebuie ca vânzătorul să fie proprietarul lucrului individual determinat care formează obiectul contractului.

- Sunt situații în care vânzătorul, fără a fi mandatarul cuiva, vinde totuși lucrul altuia. Această chestiune este cunoscută în drept sub denumirea de *vânzarea lucrului altuia*.

Într-o asemenea situație, va trebui să distingem după cum consimțământul părților a fost afectat de eroare sau, dimpotrivă, contractul s-a încheiat în cunoștință de cauză.

Dacă ambele părți sau cel puțin cumpărătorul a fost în eroare, respectiv a considerat că lucrul vândut este proprietatea vânzătorului, vânzarea este anulabilă pentru eroare asupra calității esențiale a vânzătorului.

Cumpărătorul poate invoca nulitatea relativă a contractului pe cale de acțiune, în cazul în care a plătit prețul sau pe cale de excepție, dacă prețul nu s-a plătit.

Vânzătorul nu poate cere anularea contractului dacă a fost de bună-credință, întrucât eroarea comisă asupra propriei persoane nu poate vicia contractul.

Fiind terț față de contract, adevăratul proprietar nu va putea cere anularea acestuia decât dacă este vorba despre un caz de nulitate absolută. În schimb, el poate intenta o acțiune în revendicare, în cadrul căreia cumpărătorul va putea opune adevăratului proprietar uzucapiunea sau excepția conținută de art. 1909-1910 C. civ.

În cazul în care părțile știau că bunul vândut nu aparține vânzătorului, contractul de vânzare-cumpărare este lovit de nulitate absolută, având o cauză ilicită.

- Practica judiciară a fost confruntată deseori cu *vânzări al căror obiect îl constituie un lucru furat*.

Potrivit art. 1909 alin. 2 C. civ., proprietarul lucrului furat are dreptul de a revendica bunul de la cel care îl deține, acesta din urmă putând să se despăgubească de la cel de la care îl are. În cazul în care posesorul actual al lucrului furat sau pierdut l-a cumpărat la bâlci, la târg, la o vîndere publică sau de la un negustor care vinde asemenea lucruri, proprietarul originar va putea să ia lucrul înapoi numai dacă întoarce posesorului prețul plătit (art. 1910 C. civ.).

- Practica judiciară a fost confruntată frecvent și cu *problema vânzării unui bun aflat în indiviziune de către un coindivizar, fără consimțământul celorlalți coindivizari*.

În cazul în care unul dintre coindivizari înstrăinează nu doar cota sa parte ideală din drept, ci întregul bun indiviz, fără acordul celorlalți indivizari, înstrăinarea nu atrage

nulitatea actului de înstrăinare, ci supune dreptul dobândit de cumpărător unei condiții rezolutorii. Astfel, dacă bunul care a format obiectul vânzării a intrat în lotul coindivizarului vânzător, prin efectul declarativ al partajului el devine proprietarul exclusiv asupra bunului, iar vânzarea rămâne valabilă; dacă însă bunul a intrat în lotul altui coindivizar, contractul va fi nul pentru lipsa calității de proprietar a vânzătorului.

#### **B. Prețul**

*Prețul* este obiectul prestației cumpărătorului, constând într-o sumă de bani care corespunde valorii lucrului vândut.

În lipsa unui preț, vânzarea este nulă absolut, deoarece obligația cumpărătorului nu are obiect, iar obligația vânzătorului este lipsită de cauză.

Pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare, prețul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

##### **a. Prețul trebuie să fie fixat într-o sumă de bani**

Stabilirea prețului în bani este de esența vânzării, în caz contrar schimbându-se natura juridică a contractului în contract de schimb, de întreținere sau de rentă viageră.

##### **b. Prețul trebuie să fie determinat sau determinabil**

Potrivit art. 1303 C. civ., prețul este *determinat* în cazul în care cuantumul lui este stabilit de comun acord de părți în momentul încheierii contractului.

Prețul poate fi stabilit și de către lege. De exemplu, în cazul locuințelor construite din fondurile statului și vândute potrivit dispozițiilor cuprinse în Decretul-Lege nr. 61/1990 și în Legea nr. 85/1992.

Când prețul este convențional, ar putea fi fixat numai de către vânzător ori numai de către cumpărător (de exemplu, în unitățile comerciale prețul bunurilor este fix, stabilit de către vânzător).

Prețul este *determinabil* în situația în care părțile furnizează în contract o serie de elemente pe baza cărora cuantumul prețului să poată fi stabilit în viitor, cel târziu la data exigibilității obligației de plată (cum ar fi, de exemplu, prețul pieții la o dată convenită de părți).

Prețul poate fi determinat și de un terț, ales de comun acord de către părți, sau de către persoana desemnată de către terț (art. 1304 C. civ.).

##### **c. Prețul trebuie să fie sincer și serios**

Prețul este *sincer* atunci când cuantumul lui, menționat în contract, este acela convenit în realitate de părți; este un preț real și nu fictiv sau simulat.

Prețul este *fictiv* (simulat) atunci când părțile nu intenționează să-l ceară, respectiv să-l plătească; când din actul secret rezultă că el nu este datorat.

Dacă prețul este fictiv, contractul va fi nul ca vânzare-cumpărare, putând echivala cu o liberalitate (o donație deghizată), dacă sunt întrunite condițiile cerute de lege pentru validitatea acestui act.

În cazul în care părțile s-au înțeles să treacă în contract un preț inferior celui convenit, dar fără ca prețul să devină derizoriu, ne aflăm în prezența unei deghizări parțiale a prețului, contractul de vânzare-cumpărare fiind valabil. Deghizarea parțială urmărește, de regulă, fraudarea fiscului.

Prețul este *serios* dacă nu este derizoriu, disproporționat cu valoarea lucrului vândut. Prețul este *neserios* (derizoriu), în cazul în care nu reflectă valoarea reală a bunului, adică este atât de disproporționat în raport cu valoarea lucrului vândut, încât apare ca ridicol, în sens juridic, ca inexistent.

La aprecierea seriozității prețului, se poate ține seama și de gradul de rudenie dintre părți, care poate justifica un preț inferior valorii de circulație a unui bun, și chiar de relațiile de concubinaj dintre părțile contractante, care pot justifica un preț redus.

Dacă prețul este derizoriu, contractul va fi nul ca vânzare-cumpărare, dar ar putea fi valabil ca donație, dacă intenția părților a fost de a face o liberalitate și, evident, dacă sunt întrunite condițiile de fond și de formă cerute de lege pentru contractul de donație.

**d. Prețul trebuie să nu contravină dispozițiilor legale imperative privitoare la regimul prețurilor**

Dacă există prețuri stabilite de lege, acestea sunt obligatorii pentru părți. În cazul în care părțile au convenit asupra altui preț, acesta se înlocuiește de drept cu prețul prevăzut de lege. Plata unui preț mai mare are caracter ilicit, dând dreptul cumpărătorului la acțiunea în repetițiune, chiar dacă plata a fost făcută cu știință.

#### **§ 4. Cauza contractului**

*Cauza* contractului de vânzare-cumpărare este un element constitutiv în structura sa și o condiție de validitate a acestuia și se compune din două elemente: *scopul direct* (imediat) și *scopul indirect* (mediat).

Scopul *direct* al vânzătorului este primirea prețului în schimbul înstrăinării bunului, iar al cumpărătorului dobândirea bunului în schimbul plății prețului. Scopul direct este un element abstract, invariabil și obiectiv (cauza juridică a obligației).

Scopul *indirect* îl constituie motivul determinant care a antrenat manifestarea consimțământului de a încheia contractul. Altfel spus, scopul indirect vizează nevoile pe care vânzătorul și le va satisface din prețul obținut, iar cumpărătorul cu bunul dobândit. Scopul indirect apare ca un element concret, variabil și subiectiv în fiecare contract de vânzare-cumpărare.

Pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare cauza *trebuie să existe*, chiar dacă nu este stipulată expres în contract; de altfel (art. 967 alin. 1 și 2 C. civ.). Partea care pretinde că vânzarea-cumpărarea este lipsită de cauză, este ținută să facă dovada.

Absența cauzei atrage sancțiunea nulității absolute a vânzării (art. 948 C. civ.).

Cauza trebuie să fie *reală* și nu falsă; în caz contrar, atrage nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare.

Cauza trebuie să fie *licită*, deoarece, în caz contrar, contractul este sancționat cu nulitatea absolută.

Cauza trebuie să fie și *morală*, adică scopul actului juridic să corespundă regulilor de conviețuire socială. De exemplu, pentru imoralitatea cauzei s-a declarat nul absolut contractul de vânzare-cumpărare încheiat în scopul menținerii unei relații de concubinaj.

#### **§ 5. Alte condiții de validitate**

##### **A. Forma contractului de vânzare-cumpărare**

*Forma contractului de vânzare-cumpărare* reprezintă, în sens restrâns, modul în care se exteriorizează voința vânzătorului și a cumpărătorului.

În sens larg, prin forma actului juridic se înțelege trei feluri de formă: forma cerută ca o condiție *ad validitatem*; forma cerută *ad probationem* și forma cerută pentru opozabilitatea față de terți.

**a.** Cu privire la primul sens (forma *ad validitatem*), contractul de vânzare-cumpărare este un contract consensual care se încheie prin simpla manifestare de voință a părților, fără să fie necesară respectarea anumitor formalități.

Prin excepție, unele contracte de vânzare-cumpărare care prezintă o deosebită

importanță sunt *formale (solemne)*. Astfel, art. 2 alin. 1 din Titlul X al Legii nr. 247/2005 impune pentru înstrăinarea terenurilor prin acte între vii, indiferent de locul situării acestora, forma autentică *ad validitatem*, sub sancțiunea nulității absolute. Acțiunea în constatarea nulității absolute este imprescriptibilă, iar îndeplinirea oricărei alte formalități posteroare nu poate ține loc de act autentic.

**b.** Potrivit regulilor generale în materie, unele acte juridice îmbracă o anumită formă, însă nu ca o condiție *ad validitatem*, ci ca un mijloc de probă (*ad probationem*). Astfel, conform art. 1191 alin. 1 C. civ. actele a căror valoare depășește suma de 250 lei trebuie făcute în formă scrisă, deoarece legea prevede că aceste acte - inclusiv contractele de vânzare-cumpărare - nu pot fi dovedite cu martori. Așadar, dacă părțile nu concretizează acordul dintre ele într-un înscris, valabilitatea contractului nu este afectată, însă existența lui nu poate fi dovedită în caz de litigiu.

**c.** Potrivit principiului relativității efectelor actului juridic, contractul de vânzare-cumpărare produce efecte numai între părți, nefiind opozabil față de terți.

Pentru a asigura opozabilitatea față de terțele persoane a contractului de vânzare-cumpărare, Legea nr. 7/1996 a instituit publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului general, care are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobile și care se efectuează de către birourile de carte funciară ale judecătoriilor. Înscrierile în cartea funciară devin opozabile față de terți de la data înregistrării cererilor (art. 27).

Sancțiunea nerespectării acestei cerințe va fi *inopozabilitatea actului față de terți*, aceștia având posibilitatea de a ignora realitatea juridică instituită prin contractul încheiat.

#### **B. Autorizarea prealabilă a înstrăinării unor bunuri**

Conform art. 5 alin. 3 din Legea nr. 15/1990 privind organizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, „înstrăinarea bunurilor imobile aparținând regiei autonome ... se face cu aprobarea ministerului de resort”. Sancțiunea nerespectării acestei prevederi este nulitatea absolută.

Art. 12 alin. 2 din Decretul-Lege nr. 61/1990 prevede că locuințele proprietate de stat, cumpărate pe bază de credit, până la rambursarea integrală a acestuia nu pot fi înstrăinate decât cu autorizarea prealabilă a Casei de Economii și Consemnațiuni.

În fine, art. 15 alin. 3 din Legea nr. 85/1992 dispune că „până la achitarea integrală a prețului, locuința dobândită în condițiile prezentei legi nu poate fi înstrăinată ... fără autorizația prealabilă a unității vânzătoare”.

În aceste din urmă două cazuri, încălcarea cerinței autorizației cerute antrenează nulitatea relativă, întrucât acestea sunt instituite doar în interesul Casei de Economii și Consemnațiuni și a unității vânzătoare.

## SECȚIUNEA A III-A

### EFECTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

#### § 1. Considerații generale

Prin *efectele unui contract* se înțeleg obligațiile pe care acesta le creează în sarcina părților contractante.

În cazul în care contractul cuprinde clauze îndoelnice, interpretarea acestora se face potrivit regulii generale înscrise în art. 983 C. civ., și anume, în favoarea debitorului.

În materia contractului de vânzare-cumpărare, art. 1312 C. civ. conține o regulă specială și derogatorie, potrivit căreia vânzătorul trebuie să explice clar obligațiile sale, iar dacă înțelesul actului ar fi îndoielnic, clauzele neclare se interpretează în contra vânzătorului. Ceea ce înseamnă că se interpretează în favoarea cumpărătorului atât clauzele referitoare la propriile obligații, cât și cele referitoare la obligațiile vânzătorului.

## § 2. Obligațiile vânzătorului

Potrivit art. 1313 C. civ., vânzătorului îi revin două obligații principale, și anume:

a. obligația de a preda bunul vândut în posesia cumpărătorului și de a-l păstra până la predare;

b. obligația de a-l garanta pe cumpărător împotriva evicțiunii și de a răspunde de viciile ascunse ale lucrului vândut.

Părțile pot să modifice obligațiile prevăzute de lege sau pot să stipuleze și alte obligații accesorii (de exemplu, informații asupra utilizării și păstrării bunului).

Codul civil nu prevede obligația vânzătorului de a transmite proprietatea asupra lucrului vândut, întrucât această obligație se execută prin însăși încheierea contractului, concomitent cu transmiterea proprietății transferându-se și riscul pieririi fortuite a lucrului care urmează să fie suportat de cumpărător conform regulii *res perit domino*. Regula nu se aplică în cazul bunurilor de gen, când proprietatea și riscurile se transmit în momentul individualizării lor și nici în cazul bunurilor viitoare, când transmiterea proprietății și a riscurilor se realizează în momentul în care bunul există și poate fi predat cumpărătorului în starea convenită de părți.

Din momentul încheierii contractului, cumpărătorul este îndreptățit să perceapă și fructele lucrului cumpărat.

### A. Predarea lucrului vândut

Prin *predarea bunului* de către vânzător se înțelege punerea bunului la dispoziția cumpărătorului, astfel încât acesta să-l aibă în posesie efectivă și să-l poată folosi în calitate de proprietar.

Vânzătorul are și obligația accesorie de a păstra și conserva lucrul vândut până la predarea sa cumpărătorului.

*Bunurile imobile* se predau potrivit art. 1315 C. civ., dacă părțile nu au convenit altfel, respectiv prin remiterea titlului de proprietate, iar dacă bunul care formează obiectul vânzării este o construcție (clădire sau apartament) și prin predarea cheilor.

*Bunurile mobile* se predau, potrivit art. 1316 C. civ., prin consimțământul părților dacă vânzarea are ca obiect lucruri viitoare sau dacă cumpărătorul le avea în detenție în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu titlu de comodat, depozitar, locatar, ori prin tradițiunea reală în cazul bunurilor mobile corporale, sau prin remiterea titlurilor în cazul mobilelor incorporale (de exemplu, recipise, chitanțe, tichete).

*Bunurile individual determinate* trebuie predate în starea în care se aflau la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, împreună cu fructele percepute din ziua vânzării, precum și cu toate accesoriile acestora (art. 1324-1325 C. civ.).

În privința *bunurilor generic determinate*, precizăm că vânzătorul, în absența unor clauze expres stipulate de părți, va putea să-și execute această obligație prin predarea unor bunuri de calitate mijlocie (art. 1103 C. civ.).

Vânzătorul este obligat de a preda bunul vândut în mărimea prevăzută în contract, astfel cum prevede art. 1326 C. civ.

*Momentul predării* lucrului de către vânzător este lăsat de lege la aprecierea părților.



Dacă părțile nu au stipulat un termen, se vor aplica dispozițiile generale, ceea ce înseamnă că aceasta se face imediat sau la cererea cumpărătorului.

În ceea ce privește *locul predării*, potrivit art. 1319 C. civ., dacă bunul este individual determinat, predarea se va face la locul unde se află bunul în momentul încheierii contractului. În toate celelalte cazuri, predarea trebuie să se facă la domiciliul debitorului (vânzătorului), deoarece plata este cherabilă, iar nu portabilă (art. 1104 C. civ.).

*Dovada predării* lucrului vândut de către vânzător se face potrivit regulilor generale referitoare la executarea obligațiilor.

*Cheltuielile de predare* (cântărire, măsurare, numărare) sunt în sarcina vânzătorului, iar *cheltuielile de ridicare* de la locul predării (încărcare, transport, descărcare) revin cumpărătorului, dacă părțile nu au stabilit altfel (art. 1317 C. civ.).

În caz de neexecutare (totală sau parțială) a obligației de predare a bunului de către vânzător, cumpărătorul poate invoca excepția de neexecutare a contractului sau poate cere rezoluțiunea contractului cu daune-interese sau executarea în natură a contractului (art. 1320 C. civ.).

#### **B. Obligația de garanție**

Obligația de garanție a vânzătorului decurge din principiul că acesta trebuie să facă tot ceea ce îi stă în putință pentru a-i asigura cumpărătorului o posesiune liniștită și utilă.

Obligația de garanție a vânzătorului prezintă un dublu aspect:

- vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de liniștită posesiune a lucrului vândut (art. 1336 C. civ.), deci contra evicțiunii;

- vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de utila folosință a lucrului, prin urmare contra viciilor acestuia, care îl fac impropriu întrebuințării după destinația sa (art. 1336 și art. 1352 C. civ.).

##### **a. Garanția contra evicțiunii (art. 1337-1351 C. civ.)**

**1. Noțiunea de evicțiune.** Prin *evicțiune* se înțelege pierderea în tot sau în parte a proprietății bunului cumpărat sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor de proprietar ca urmare a valorificării de către vânzător sau de către o terță persoană a unui drept care exclude, în tot sau în parte, dreptul cumpărătorului asupra aceluși bun.

Evicțiunea își are sorgintea, de regulă, în fapta unei terțe persoane, iar, uneori, și în fapta personală a vânzătorului.

Potrivit art. 1337 C. civ., vânzătorul este, de drept, obligat să-l garanteze pe cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut, precum și de sarcinile care n-au fost declarate la încheierea contractului.

De regulă, evicțiunea rezultă dintr-o hotărâre judecătorească rămasă definitivă, prin care se consacră dreptul terțului asupra bunului care a format obiectul contractului de vânzare-cumpărare și de care cumpărătorul a fost deposedat.

##### **2. Condițiile de existență a obligației de garanție contra evicțiunii:**

**a. Să fie vorba de o tulburare de drept.** Vânzătorul nu poate fi ținut răspunzător pentru simpla tulburare de fapt a cumpărătorului care nu are un temei juridic. De altfel, contra tulburărilor de fapt cumpărătorul se poate apăra singur prin mijloacele puse la îndemână de lege, cum ar fi, de exemplu, prin acțiunile posesorii.

Prin urmare, pentru ca vânzătorul să fie ținut de această obligație trebuie ca dreptul invocat de terțul evingător să fie un drept real sau un drept de creanță.

**b. Vânzătorul este ținut de această garanție atunci când cauza tulburării provocată de terț cumpărătorului este anterioară sau concomitentă vânzării, știut fiind că vânzătorul**

nu răspunde de împrejurări ulterioare încheierii contractului și predării lucrului, excepție făcând situația în care evicțiunea provine dintr-un fapt personal al înstrăinătorului.

Mai mult, vânzătorul nu răspunde nici pentru uzucapiunea începută anterior încheierii contractului, dar desăvârșită ulterior, deoarece cumpărătorul devenit proprietar avea posibilitatea să întrerupă cursul prescripției achizitive.

**c.** O a treia condiție pentru antrenarea obligației de garanție contra evicțiunii este *necunoașterea cauzei evicțiunii de către cumpărător*. În cazul în care cumpărătorul a cunoscut pericolul evicțiunii, se prezumă că a acceptat să suporte consecințele acesteia.

Sarcina probei cunoașterii evicțiunii de către cumpărător revine celui care pretinde aceasta (vânzătorului).

Deosebit de garanția contra evicțiunii rezultând din fapta unei terțe persoane, vânzătorul este ținut garant contra evicțiunii rezultând și dintr-un fapt personal.

Prin *fapt personal*, în înțelesul art. 1339 C. civ., se înțelege orice fapt sau act (anterior contractului, dar tănuțit față de cumpărător, ori ulterior vânzării, dar neprevăzut în contract) săvârșit de către vânzător sau succesorii săi (universalii sau cu titlu universal) de natură a-l tulbura pe cumpărător în liniștită folosință a lucrului.

În acest caz este irelevant dacă tulburarea este de fapt sau de drept.

Într-o asemenea situație, cumpărătorul se va apăra prin invocarea unei excepții personale, numită *excepție de garanție*, întrucât „cine trebuie să garanteze pentru evicțiune nu poate să evingă”.

Potrivit art. 1339 C. civ., această obligație a vânzătorului de a nu îl tulbura pe cumpărător este de esența vânzării și deci nu poate fi înlăturată sau modificată de părți, căci „orice convenție contrarie este nulă”.

**3. Modul de funcționare a obligației de garanție contra evicțiunii.** În cazul în care cumpărătorul este pe cale de a fi evins, el este dator să-l cheme în garanție pe vânzător în procesul intentat de terțul reclamant.

Pe lângă chemarea în garanție a vânzătorului în procesul intentat de terț, cumpărătorul are și o altă posibilitate, și anume, are deschisă calea unei acțiuni directe (în dezdăunare) împotriva vânzătorului. În această situație, însă, cumpărătorul se expune la pierderea prețului, a daunelor-interese și a cheltuielilor de judecată, dacă vânzătorul face dovada că ar fi avut mijloace potrivnice, necunoscute de cumpărător, pentru a respinge pretențiile terțului - excepția procesului rău condus (art. 1351 C. civ.).

În concluzie, atâta vreme cât evicțiunea nu s-a produs, vânzătorul nu trebuie să comită nici un fapt sau act juridic care ar putea să-l tulbur pe cumpărător (obligație de a nu face).

În ipoteza în care evicțiunea este iminentă, vânzătorul este de drept obligat să-l apere pe cumpărător sub condiția, însă, ca pârâțul-cumpărător să-l cheme în garanție (obligație de a face).

În fine, dacă evicțiunea s-a produs, vânzătorul este răspunzător de daune (obligație de a da).

#### **4. Efectele obligației de garanție contra evicțiunii.**

**4.1. Evicțiunea totală.** Evicțiunea este *totală* în situația în care cumpărătorul pierde în întregime proprietatea asupra lucrului care a format obiectul vânzării-cumpărării.

Potrivit art. 1341 C. civ., în caz de evicțiune totală se produc următoarele efecte:

**a. Vânzătorul trebuie să restituie integral prețul**, căci, de vreme ce cumpărătorul a fost evins, deținerea prețului de către vânzător este lipsită de cauză (art. 1341 pct. 1 C. civ.);

**b.** Cumpărătorul are dreptul și la *valoarea fructelor naturale și civile pe care a fost obligat să le înapoieze celui care l-a evins* (art. 1341 pct. 2 C. civ.);

**c.** Cumpărătorul este îndreptățit și la *restituirea cheltuielilor de judecată*, precum și a *cheltuielilor contractului* (autentificare, taxe de timbru etc. - art. 1341 pct. 3 și 4 C. civ.);

**d.** De asemenea, cumpărătorul are dreptul la *daune-interese* (art. 1341 pct. 4 C. civ.). Potrivit art. 1344-1345 C. civ., daunele datorate de vânzător pentru evicțiune constau în diferența între preț și sporul de valoare dobândit de bun între momentul încheierii contractului și deposedarea cumpărătorului, indiferent de cauza care a produs excedentul de valoare, dacă sporul a fost sau nu previzibil, ori vânzătorul de bună-credință sau de rea-credință.

Tot cu titlu de daune-interese, vânzătorul este obligat să restituie și cheltuielile necesare, precum și cheltuielile utile. În cazul în care vânzătorul a fost de rea-credință, datorează și cheltuielile voluptuarii, adică cele făcute în scop de lux (art. 1346 C. civ.).

**4.2. Evicțiunea parțială.** În caz de *evicțiune parțială*, cumpărătorul pierde doar o parte a proprietății sau suferă o restrângere a dreptului de proprietate asupra bunului care formează obiectul vânzării-cumpărării. Evicțiunea parțială dă dreptul cumpărătorului de a alege între a cere rezoluțiunea vânzării și menținerea ei cu despăgubiri pentru pierderea încercată.

Potrivit art. 1347 C. civ., cumpărătorul poate cere rezoluțiunea vânzării numai dacă evicțiunea parțială este atât de importantă, încât el nu ar fi cumpărat dacă ar fi putut să o prevadă. În această ipoteză, cumpărătorul restituie lucrul așa cum a rămas după evicțiune, primind în schimb prețul și despăgubiri ca în cazul evicțiunii totale.

În situația în care cumpărătorul optează pentru menținerea vânzării, cu toată evicțiunea încercată, sau nu poate cere rezoluțiunea vânzării, el are dreptul de a pretinde valoarea părții pierdute, valoare calculată la momentul producerii evicțiunii.

**5. Modificarea obligației de garanție contra evicțiunii.** Garanția contra evicțiunii este de esența vânzării, astfel că vânzătorul este de drept obligat să-l garanteze pe cumpărător. Această garanție poartă denumirea de *garanție de drept*.

Potrivit art. 1338 C. civ., „părțile pot prin convenție să adauge, să micșoreze sau să șteargă obligația de a răspunde de evicțiune”. Garanția majorată, micșorată sau înlăturată se numește *garanție de fapt* (convențională).

Cu toate acestea, legiuitorul limitează efectele clauzei de exonerare de garanție contra evicțiunii în două situații, și anume:

**a.** *Vânzătorul va răspunde pentru evicțiunea care a rezultat dintr-o faptă personală a sa sau a succesorilor săi în drepturi*, indiferent dacă fapta a fost săvârșită anterior sau ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare (art. 1339 C. civ.), afară dacă în clauza de exonerare s-ar fi menționat expres fapta pentru care vânzătorul înțelege să se exonereze.

**b.** Tot astfel, dacă s-ar exonera de răspundere pentru evicțiunea provenită din fapta terților, *vânzătorul nu se poate exonera de obligația restituirii prețului, afară de cazul când în contractul de vânzare-cumpărare se menționează expres că bunul este cumpărat pe riscul cumpărătorului sau că acesta cumpără cu toate că avea cunoștință de pericolul evicțiunii* (art. 1340 C. civ.).

Clauza de exonerare scutește însă, în toate cazurile, pe vânzător de plata daunelor-interese.

## **b. Obligația vânzătorului de garanție contra viciilor**

**1. Noțiunea de vicii ascunse.** Vânzătorul este dator să asigure cumpărătorului folosința liniștită a lucrului. Așa fiind, el este ținut răspunzător în cazul în care lucrul vândut are unele *defecte* (vicii) care îl fac impropriu întrebuințării în scopul pentru care a fost cumpărat sau care sunt de natură să-i micșoreze într-atât de mult valoarea de întrebuințare, încât, dacă cumpărătorul le-ar fi cunoscut, n-ar mai fi cumpărat lucrul sau nu ar fi plătit același preț (art. 1352 C. civ.).

În cazul în care viciile pot fi înlăturate prin repararea bunului, cumpărătorul va putea cere acest lucru.

**2. Condițiile obligației de garanție contra viciilor.** Pentru a fi antrenată răspunderea vânzătorului, viciile trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

**a. Viciile să fie ascunse.** Potrivit art. 1353 C. civ., vânzătorul nu răspunde de „viciile aparente și despre care cumpărătorul a putut singur să se convingă”.

Viciul are *caracter ascuns* dacă el nu poate fi observat la o atentă verificare a lucrului și, evident, cumpărătorul nu l-a cunoscut și nici nu putea să-l cunoască, iar vânzătorul nu l-a încunoștințat despre existența acestuia. Sarcina probei cunoașterii viciului de către cumpărător incumbă vânzătorului.

Răspunderea pentru viciile ascunse ale lucrului va reveni vânzătorului, chiar dacă a fost de bună-credință, adică nu a cunoscut viciile.

Posibilitatea cumpărătorului de a lua cunoștință de viciile lucrului se apreciază *in abstracto*, avându-se în vedere un cumpărător prudent și diligent. Prin urmare, în situația în care se cumpără un bun pentru a cărui cunoaștere sunt necesare cunoștințe de specialitate, dacă cumpărătorul nu apelează la o persoană calificată în domeniu, înseamnă că și-a asumat riscul cumpărării unui bun afectat de vicii.

**b. Viciile să existe în momentul încheierii contractului,** adică viciul ascuns al lucrului să fi existat anterior sau să fie concomitent vânzării.

Pentru viciile care survin ulterior vânzării-cumpărării, vânzătorul nu poate fi ținut răspunzător, deoarece, prin efectul transmiterii proprietății, riscurile trec asupra cumpărătorului.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra bunului urmează să aibă loc la o dată ulterioară celei a încheierii contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul are obligația de a răspunde pentru viciile ascunse ivite între momentul încheierii contractului și transferul dreptului de proprietate.

Dacă vânzarea s-a efectuat sub condiție suspensivă, viciul ascuns trebuie să existe la momentul îndeplinirii condiției.

**b. Viciile să fie grave.** Se consideră că viciile sunt *grave* dacă din cauza lor lucrul este impropriu întrebuințării potrivit destinației sau naturii sale sau atunci când acestea îi micșorează într-atât valoarea de întrebuințare încât, în cazul în care cumpărătorul le-ar fi cunoscut, nu ar fi cumpărat bunul sau ar fi plătit un preț mai mic.

Răspunderea vânzătorului pentru viciile ascunse ale lucrului se antrenează indiferent dacă acesta le cunoștea sau nu, respectiv dacă a fost de bună sau de rea-credință.

Dovada întrunirii cumulative a cerințelor legale care condiționează răspunderea vânzătorului pentru viciile lucrului cade în sarcina cumpărătorului.

**3. Efectele răspunderii pentru vicii ascunse.** În cazul în care descoperă că lucrul vândut este afectat de vicii ascunse, cumpărătorul are facultatea de a cere, potrivit art. 1355 C. civ., fie rezoluțiunea vânzării, fie o reducere a prețului.

În cazul în care vânzătorul a fost de rea-credință este ținut, potrivit art. 1356 C. civ., și la plata de daune-interese, inclusiv beneficiul nerealizat.

- Acțiunea prin care cumpărătorul cere rezoluțiunea vânzării este numită *acțiune redhibitorie*. Această acțiune este admisă în cazul în care, datorită viciului, bunul este impropriu întrebuințării potrivit destinației sau naturii sale ori valoarea de întrebuințare este într-atât de micșorată încât, în cunoștință de cauză, cumpărătorul nu ar fi încheiat contractul. Nu se cere, însă, ca bunul să fie absolut impropriu utilizării potrivit destinației sale normale.

Dacă acțiunea redhibitorie a fost admisă, cumpărătorul va trebui să restituie lucrul în starea în care se afla, iar vânzătorul să restituie prețul încasat și să-l despăgubească pe cumpărător pentru cheltuielile ocazionate de încheierea contractului. Aceste despăgubiri sunt datorate de către vânzător chiar și atunci când cumpărătorul nu mai poate restitui bunul datorită viciilor ascunse.

- Dacă cumpărătorul nu cere rezoluțiunea contractului, el va păstra bunul, putând solicita reducerea corespunzătoare a prețului, proporțional cu paguba provocată de viciile ascunse și restituirea părții respective din prețul achitat (art. 1355 C. civ.). Acțiunea de reducere a prețului este numită *acțiune estimatorie* sau *quanti minoris*, căci aprecierea valorii lucrului se apreciază prin expertiză.

Acțiunea redhibitorie și cea estimatorie nu se pot exercita concomitent, cumpărătorul fiind obligat să opteze pentru una dintre ele.

Cumpărătorul are și posibilitatea remedierii defecțiunilor de către vânzător sau chiar de către el pe seama vânzătorului, când această reparare este posibilă și când ea nu ar ocaziona cheltuieli disproporționate în raport cu valoarea lucrului. În aceeași măsură se poate cere și înlocuirea de către vânzător bunului defect.

**4. Termenul de intentare a acțiunilor.** Potrivit art. 5 din Decretul nr. 167/1958, „dreptul la acțiunea privitoare la viciile ascunse ale unui lucru transmis ... se prescrie prin împlinirea unui termen de 6 luni, în cazul în care viciile nu au fost ascunse cu viclenie”.

În cazul în care viciile au fost ascunse cu viclenie, adică vânzătorul a fost de rea-credință (a cunoscut viciile), acțiunea redhibitorie și cea estimatorie se prescriu în termenul general de prescripție extintivă, adică în termen de 3 ani.

Aceste termene încep să curgă de la data descoperirii viciilor, însă cel mai târziu la împlinirea unui an de la predarea lucrului de orice natură, cu excepția construcțiilor când termenul începe să curgă cel mai târziu la împlinirea a 3 ani de la predare (art. 11 alin. 1-2 din Decretul nr. 167/1958).

**5. Modificarea convențională a garanției pentru vicii.** Nefiind reglementată prin norme imperative, părțile pot conveni asupra agravării răspunderii vânzătorului pentru vicii, instituind și răspunderea pentru viciile aparente sau pentru cele apărute ulterior vânzării ș.a.

Dacă vânzătorul a fost de bună-credință, părțile pot conveni limitarea ori înlăturarea garanției pentru vicii (art. 1354 C. civ.). În cazul în care vânzătorul a fost de rea-credință, clauza expresă de exonerare sau limitare a răspunderii nu poate fi invocată contra cumpărătorului de bună-credință, vânzătorul făcându-se vinovat de dol prin omisiune.

### **C. Alte obligații ale vânzătorului**

Alături de obligația predării bunului și cea de garanție sub cele două aspecte, vânzătorul își poate asuma și alte obligații accesorii cum ar fi, de exemplu, să-l instruiască pe cumpărător asupra păstrării și utilizării bunului vândut, îndeosebi la bunuri casnice electro-tehnice și electronice de folosință îndelungată, autoturisme etc.

Desigur, asemenea informații sunt utile pentru cumpărător, dar, în același timp, în cazul nerespectării lor întocmai de către acesta, sunt de natură să exonereze de răspundere pe vânzător și aceasta chiar dacă defecțiunea apare în perioada de garanție.

### § 3. Obligațiile cumpărătorului

#### A. Plata prețului

Potrivit art. 1361 C. civ. „Principala obligație a cumpărătorului este de a plăti prețul la ziua și la locul determinat prin contract”.

Plata prețului *trebuie făcută vânzătorului*, însă ea poate fi făcută și unei alte persoane, indicată de vânzător.

Cât privește *locul plății prețului* acesta este cel stabilit de părți prin contract (art. 1361 C. civ.). În cazul în care părțile nu au convenit nimic cu privire la acesta, plata prețului se va face acolo unde are loc predarea bunului (art. 1362 C. civ.), respectiv la domiciliul vânzătorului, plata fiind *portabilă*.

În ceea ce privește *modalitatea de plată* a prețului, aceasta se poate realiza:

- fie sub forma unei sume globale care să facă obiectul unei prestații unice;
- fie în mod fracționat, eșalonat în timp, în rate la anumite termene, de regulă lunar, caz în care vânzătorul își poate lua măsuri de precauție în vederea garantării plății prețului, rezervându-și prin contract proprietatea lucrului până la achitarea ultimei rate.

Potrivit art. 1363 C. civ., cumpărătorul este obligat să plătească dobânzi, până la achitarea integrală a prețului în următoarele cazuri:

- dacă părțile au convenit expres prin contract acest fapt;
- dacă lucrul vândut și predat este producător de fructe (naturale sau civile) ori alte venituri;
- în toate celelalte cazuri numai dacă cumpărătorul a fost pus la întârziere printr-o notificare.

În cazul în care vânzătorul refuză primirea plății prețului, cumpărătorul se va putea elibera de această obligație printr-o ofertă reală, iar dacă vânzătorul refuză în continuare, cumpărătorul va putea consemna suma la Casa de Economii și Consemnațiuni, cerând instanței de judecată să valideze plata astfel făcută (art. 1114 C. civ.).

În caz de neplată a prețului de către cumpărător, vânzătorul poate să-și exercite dreptul de retenție asupra bunului până în momentul plății. Pentru exercitarea dreptului de retenție de către vânzător, trebuie întrunite două condiții:

- creanța privind prețul să fie exigibilă;
- cumpărătorul să nu fi dobândit deținerea bunului care formează obiectul vânzării.

În situația în care bunul a fost predat cumpărătorului, vânzătorul va putea cere executarea silită a obligației de plată a prețului, având un privilegiu special care-i conferă dreptul de a fi satisfăcut cu preferință față de alți creditori, din prețul bunului vândut (art. 1737 pct. 1 C. civ.). Acțiunea în plata prețului are caracter personal și se prescrie în termenul general de 3 ani.

Vânzătorul poate opta și pentru a cere rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare pentru neplata integrală sau parțială a prețului, inclusiv a dobânzilor. Acțiunea în rezoluțiunea vânzării poate fi introdusă de următoarele persoane:

- în primul rând de vânzător;
- de succesorii săi universali, succesorii cu titlu universal și chiar de către cei cu titlu particular, dacă acțiunea se cuprinde în legat;

- de creditorii vânzătorului pe calea acțiunii oblice;
- de către terțele persoane care l-au plătit pe vânzător și s-au subrogat în drepturile acestuia prin acțiunea subrogatorie (art. 1106-1107 C. civ).

Acțiunea în rezoluțiunea vânzării are un caracter *real* (art. 1368 C. civ.), ceea ce înseamnă că poate fi intentată împotriva oricărei persoane în posesia căreia se află bunul vândut.

Rezoluțiunea are drept consecință desființarea cu efect retroactiv a vânzării-cumpărării, cu consecința repunerii părților în situația anterioară, ducând, în principiu, și la desființarea tuturor drepturilor constituite în favoarea terțelor persoane de către cumpărător asupra bunului vândut.

#### **B. Luarea în primire a lucrului**

Cumpărătorul este obligat să ia în primire lucrul vândut la locul și la termenul la care vânzătorul este obligat să-l predea. Prin urmare, această operație trebuie executată la termenul stabilit în contract, iar în lipsa unei asemenea stipulații, potrivit obiceiului locului (art. 970 alin. 2 C. civ.); dacă nu există un obicei, îndată după încheierea contractului.

În cazul în care cumpărătorul refuză preluarea lucrului (mobil), vânzătorul îl poate pune în întârziere, iar dacă cumpărătorul persistă în refuzul său, vânzătorul are un drept de opțiune între consemnarea bunului în depozit, cu autorizarea justiției și pe cheltuiala cumpărătorului și rezoluțiunea vânzării cu daune-interese.

Dacă vânzarea-cumpărarea a avut ca obiect bunuri (mobile) alterabile sau supuse fluctuației de valoare, întrucât vânzătorul ne le poate consemna în depozit și aștepta o hotărâre judecătorească, rezoluțiunea se produce de drept și fără punere în întârziere după expirarea termenului prevăzut pentru ridicarea lor, dacă termenul a fost stipulat numai în favoarea vânzătorului (art. 1370 C. civ.).

#### **C. Suportarea cheltuielilor vânzării-cumpărării**

Potrivit art. 1305 C. civ., cumpărătorul este obligat să suporte cheltuielile vânzării, dacă părțile nu au stipulat altfel.

Aceste cheltuieli care incumbă cumpărătorului ca un accesoriu al prețului constau în cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru, de autentificare a actelor în cazul bunurilor imobile. Tot în sarcina cumpărătorului sunt și cheltuielile ocazionate de ridicarea și transportul bunurilor.

Părțile pot prevedea, însă, ca aceste cheltuieli să fie suportate în comun sau chiar numai de către vânzător.

## SECȚIUNEA A IV-A

### **VARIETĂȚI ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPARARE**

#### **§ 1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură**

Această varietate de vânzare are ca obiect numai lucruri de gen, dintr-un lot determinat. Pentru individualizarea cantității vândute va trebui să se efectueze numărarea sau măsurarea acesteia.

Caracteristic acestei varietăți de vânzare-cumpărare este faptul că transferul dreptului de proprietate asupra bunului și a riscurilor de la vânzător la cumpărător are loc ulterior încheierii contractului, și anume, în momentul individualizării bunurilor prin cântărire, numărare sau măsurare.

#### **§ 2. Vânzarea cu grămada (art. 1299 C. civ.)**

Această varietate de vânzare are ca obiect bunuri care vor fi individualizate printr-o

cantitate determinată prin masa lor. Constituie vânzare cu grămada (în bloc), de exemplu, cartofii dintr-un depozit, lemnele de foc dintr-un camion etc.

Prețul se determină global, pentru întreaga cantitate.

Dreptul de proprietate și riscul pieirii fortuite a bunului vândut se transmit de la vânzător la cumpărător în momentul realizării acordului de voință dintre părți, întrucât din acest moment lucrul vândut și prețul au fost convenite de părți.

### **§ 3. Vânzarea pe gustate**

Potrivit art. 1301 C. civ., „În privința vinului, a oliului și a altor asemenea lucruri care, după obicei, se gustă mai înainte de a se cumpăra, vinderea nu există până ce cumpărătorul nu le-a gustat și n-a declarat că-i convin”.

Vânzarea pe gustate este întâlnită frecvent în piețe, târguri, unde se desfac bunuri alimentare. Pentru încheierea validă a unei asemenea vânzări este necesar ca, în prealabil, cumpărătorul să fi gustat aceste bunuri și să fi declarat că îi convin.

Proprietatea bunului se transmite după ce acesta este individualizat.

### **§ 4. Vânzarea pe încercate**

Potrivit art. 1302 C. civ., *vânzarea pe încercate* este un contract încheiat din momentul realizării acordului de voință, sub condiția suspensivă a încercării lucrului de către cumpărător (sau un expert). Cumpărătorul ar putea refuza lucrul numai dacă în mod obiectiv acesta este necorespunzător, fapt poate care poate fi dovedit, în caz de neînțelegere, prin expertiză.

Contractul se consideră perfectat numai după ce cumpărătorul, în urma încercării lucrului a dat răspuns pozitiv, evident, în termenul fixat de părți pentru încercare; în caz de neînțelegere, momentul este apreciat de instanța de judecată.

Cu vânzarea pe încercate este asimilată și vânzarea pe mostră, când se cere ca bunul vândut să corespundă mostrei. Dacă bunul care formează obiectul vânzării-cumpărării nu corespunde mostrei, cumpărătorul poate refuza preluarea lucrului, putând cere înlocuirea acestuia cu altul corespunzător mostrei sau rezoluțiunea contractului.

### **§ 5. Vânzarea de drepturi de creanță (cesiunea de creanță)**

Această varietate de vânzare constituie un mijloc specific de transmitere a obligațiilor, care constă în acordul de voință prin care creditorul (cedent) transmite în mod voluntar, cu titlu oneros sau gratuit, dreptul său de creanță unei alte persoane, numită cesionar, care devine astfel creditor în locul său și care va putea încasa creanța cedată de la debitor (debitor cedat).

Operațiunea este studiată pe larg la materia obligațiilor.

### **§ 6. Vânzarea unei succesiuni (moșteniri)**

Vânzarea unei succesiuni (moșteniri) este un contract prin care titularul unui drept succesoral înstrăinează cu titlu oneros acest drept altei persoane, fie comoștenitor, fie o persoană străină de moștenire.

O asemenea vânzare este posibilă numai după momentul deschiderii succesiunii, pentru că altfel suntem în prezența unui pact asupra unei succesiuni nedeschise, interzis de lege sub sancțiunea nulității absolute, și numai dacă succesibilul a optat în sensul acceptării succesiunii în termenul prevăzut de lege (de altfel, faptul vânzării moștenirii echivalează cu o acceptare tacită a acesteia).

Potrivit art. 1400 C. civ., o asemenea vânzare produce efecte între părți de la data deschiderii succesiunii.



### **§ 7. Vânzarea cu pact de răscumpărare**

Codul civil, în art. 1371-1387, în redactarea sa inițială, aplicabilă până la 2 aprilie 1931, reglementa *pactul de răscumpărare*.

Această varietate de vânzare era supusă unei condiții rezolutorii exprese, prin care vânzătorul își rezerva facultatea de a relua bunul vândut, restituind prețul și cheltuielile făcute de cumpărător într-un anumit termen.

Vânzarea cu pact de răscumpărare este interzisă prin lege sub sancțiunea nulității absolute, ea dispărând prin art. 4 al Legii Cametei din 2 aprilie 1931, care a abrogat art. 1371-1387 C. civ.

### **§ 8. Vânzarea cu arvună (art. 1297-1298 C. civ.)**

Prin *arvună* se înțelege suma de bani pe care una dintre părți o dă celeilalte cu ocazia încheierii unui contract sau antecontract, sumă care reprezintă, de regulă, o parte din preț, urmând ca, în caz de neexecutare a contractului din culpa uneia dintre ele, aceasta să piardă suma dată, respectiv să restituie dublul sumei primite.

În cazul în care contractul nu mai poate fi executat din cauze independente de voința părților sau dacă acestea înțeleg să pună capăt contractului, ori dacă acesta este lovit de nulitate (art. 1297 alin. 1 C. civ.), convenția accesorie de arvună rămâne fără efect, ea trebuind să fie restituită de cel care a primit-o. Dacă contractul este dus la bun sfârșit - părțile executându-și obligațiile asumate -, arvuna este o parte integrantă a prestației părții care a dat-o.

### **§ 9. Cesiunea de drepturi litigioase și retractul litigios (art. 1402-1404 C. civ.)**

Un drept este *litigios* în situația în care asupra lui există o contestație, un litigiu dedus înaintea judecătii.

Definiția *retractului litigios* este dată de art. 1402 C. civ., potrivit căruia, „cel în contra cărui există un drept litigios vândut se va putea libera de cesionar numărându-i prețul real al cesiunii, spezele contractului și dobânda din ziua când cesionarul a plătit prețul cesiunii”.

Efectele retractului litigios constau în desființarea cu efect retroactiv a vânzării dreptului litigios față de retractant (debitorul cedat) și stingerea procesului, deoarece retractantul dobândește dreptul litigios de la adversarul din proces, astfel că se substituie în drepturile acestuia (cumpărător), cumulând calitățile de reclamant și pârât, calități incompatibile.

### **§ 10. Vânzarea la licitație (art. 1388-1390 C. civ.)**

În această situație bunul care urmează să fie vândut este pus în vânzare în mod public și cu respectarea unor proceduri speciale, fiind vândut (adjudecat) aceluia dintre participanții la licitație care oferă prețul cel mai mare (art. 1388 C. civ.).

Vânzarea la licitație poate fi *voluntară* sau *silită* (judiciară).

Licitația se desfășoară sub conducerea unui agent al instanței de judecată și se încheie printr-o ordonanță de adjudecare, care constituie titlul de proprietate al cumpărătorului.

În cazul în care vânzarea la licitație are loc în cadrul procedurii executării silite, sunt aplicabile normele speciale din Codul de procedură civilă, care instituie această procedură.

### **§ 11. Vânzarea către populație a locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unor unități de stat**

După anul 1989, organul legislativ a adoptat două acte normative prin care s-a reglementat vânzarea către populație a locuințelor și a altor spații din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, și anume: Decretul-Lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992.

Potrivit acestor acte normative, sunt supuse vânzării doar locuințele construite din fondurile statului, nu și cele devenite proprietate de stat în temeiul unor acte normative adoptate înainte de anul 1989.

Potrivit reglementărilor în vigoare, prefecturile județene și cea a municipiului București au în competența lor dreptul de a stabili prin decizie lista locuințelor destinate spre vânzare către populație.

## CAPITOLUL II

### CONTRACTUL DE SCHIMB

#### SECȚIUNEA I

##### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE SCHIMB

###### **§ 1. Noțiunea contractului de schimb**

*Contractul de schimb* este acel act juridic prin care părțile, numite *coschimbași* sau *copermutanți*, „își dau respectiv un lucru pentru altul” (art. 1405 C. civ.). Prin urmare, în baza acestui contract, părțile își transmit reciproc proprietatea asupra unui lucru sau un alt drept real ori de creanță. Bunurile pe care copermutanții le schimbă între ei pot fi de același fel sau pot fidiferite.

###### **§ 2. Caracterele juridice ale contractului de schimb**

**a.** Contractul de schimb este un contract *consensual* (art. 1406 C. civ.).

Prin excepție, în cazul în care obiectul schimbului îl formează terenurile, actul de înstrăinare trebuie încheiat în formă autentică (art. 2 alin. 1 din Titlul X al Legii nr. 247/2005), sub sancțiunea nulității absolute.

**b.** Contractul de schimb este un contract *bilateral* (sinalagmatic).

**c.** Contractul de schimb este un contract *cu titlu oneros*.

În cazul în care bunurile care fac obiectul schimbului nu sunt egale ca valoare, copermutantul care primește bunul de o valoare mai mare va plăti celuilalt o sumă de bani numită *sultă*.

**d.** Contractul de schimb este un contract *comutativ*.

**e.** Contractul de schimb este *translativ de proprietate*, dar el poate mijloci și transmiterea altor drepturi reale sau drepturi de creanță. Fiind un contract translativ de proprietate, schimbul dă naștere la obligația de garanție pentru evicțiune și pentru vicii ascunse. Potrivit art. 1404 C. civ., evicțiunea în materie de schimb dă dreptul celui evins să ceară daune-interese pentru prejudiciul suferit.

#### SECȚIUNEA A II-A

##### REGULI APLICABILE CONTRACTULUI DE SCHIMB

###### **§ 1. Aplicarea unor reguli de la contractul de vânzare-cumpărare**

Codul civil, precum și alte acte normative prevăd pentru contractul de schimb anumite reguli speciale; art. 1409 C. civ. dispunând că „toate celelalte reguli prescrise pentru vânzare, se aplică și în contractul de schimb”.

Astfel, în ceea ce privește condițiile de validitate ale contractului de schimb, acestea sunt aceleași ca și în cazul contractului de vânzare-cumpărare.

Predarea bunului care formează obiectul contractului de schimb se face potrivit regulilor de la vânzare. Tot astfel acționează și obligația reciprocă a părților de garanție contra evicțiunii și contra viciilor ascunse.

În cazul în care schimbul este cu sultă, pentru aceasta se vor aplica dispozițiile privind plata prețului de la contractul de vânzare-cumpărare.

Sunt însă unele reguli aplicabile contractului de vânzare-cumpărare care nu sunt incidente în cazul schimbului. Astfel, în cazul contractului de schimb, clauzele neclare se

interpretează în favoarea debitorului, aplicându-se regulile generale din materia obligațiilor, iar în ceea ce privește cheltuielile contractuale, ele vor fi suportate în mod egal de ambii copermutanți, cu excepția cazului în care aceștia s-au înțeles altfel.

## **§ 2. Aplicarea regulilor specifice schimbului**

Art. 1407 C. civ. prevede: „Dacă unul dintre copermutanți a primit lucrul lui dat în schimb, și în urmă probează că celălalt contractant nu este proprietar al acelui lucru, nu poate fi constrâns a preda pe cel ce dânsul a promis, ci numai întoarce pe cel primit”.

Prin urmare, în nici un caz, contractul de schimb nu poate avea ca obiect bunul altuia. Un asemenea contract nu poate fi opus adevăratului proprietar. În situația în care acesta ar revendica bunul, copermutantul, chiar de bună-credință, va fi obligat să-l restituie, cu toate că el însuși ar fi predat lucrul său copermutantului neproprietar, iar acesta din urmă nu i l-a restituit.

Contractul prin care copermutantul dă în schimb lucrul altuia este, prin urmare, lovit de nulitate. Aceasta este o altă deosebire față de vânzare unde, după cum am văzut, vânzarea lucrului altuia nu este nulă, sub rezerva unor distincții.

Potrivit art. 1408 C. civ., copermutantul evins are la îndemână fie o acțiune în garanție pentru evicțiune, fie o acțiune în rezoluțiunea schimbului cu consecința repunerii în situația anterioară.

# CAPITOLUL III

## CONTRACTUL DE RENTĂ VIAGERĂ

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE RENTĂ VIAGERĂ

##### § 1. Noțiunea și reglementarea contractului de rentă viageră

*Contractul de rentă viageră* este actul juridic în baza căruia o parte, numită *credirentier*, înstrăinează un bun sau o sumă de bani (capital) unei alte părți, numită *debirentier*, care se obligă, în schimb, să-i plătească, periodic, o anumită sumă de bani (*renta viageră*) credirentierului, până la încetarea sa din viață. Contractul poate fi constituit și cu titlu gratuit, debirentierul neprimind nimic în schimbul rentei.

Renta viageră poate fi constituită și în folosul unei alte persoane, care nu este parte în contract (*terț beneficiar*), ipoteză în care renta viageră constituie o stipulație în favoarea altuia (art. 1642 alin. 1 C. civ.).

Esențial este ca durata contractului să fie legată de timpul vieții unei persoane.

În cazul în care credirentierul (sau terțul de viața căruia părțile leagă existența contractului) era decedat la data încheierii acestuia sau dacă constituirea rentei s-a făcut în favoarea unei persoane bolnave, care a decedat din cauza acelei boli în următoarele 20 zile de la încheierea contractului, acesta este nul (art. 1644-1645 C. civ.).

Contractul de rentă viageră este reglementat de Codul civil în Cartea a III-a, Titlul XIII (*Despre contractele aleatorii*), în Capitolul III, intitulat *Despre contractul de rentă pe viață*, art. 1639-1651.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de rentă viageră

**a.** Contractul de rentă viageră este *consensual*, cu excepția cazului în care are ca obiect un teren.

**b.** Contractul de rentă viageră este *cu titlu oneros*, dar poate fi constituit și *cu titlu gratuit*, prin donație sau legat (art. 1640-1641 C. civ.).

**c.** Contractul de rentă viageră este un contract *aleatoriu*, existând șanse de câștig sau de pierdere pentru ambele părți. Când renta viageră este constituită cu titlu gratuit, prin donație sau legat, contractul nu mai are un caracter aleatoriu, fiind o liberalitate.

**d.** Renta viageră este un contract *sinalagmatic*. Dacă renta s-a instituit prin donație, va avea caracter *unilateral* (cu excepția cazului în care donația este cu sarcină). Dacă renta s-a constituit prin legat, va urma regimul actelor juridice unilaterale.

**e.** Contractul de rentă viageră este un contract *translativ de proprietate*.

**f.** Contractul de rentă viageră este un contract *cu executare succesivă* pentru debirentier.

### SECȚIUNEA A II-A

#### CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE RENTĂ VIAGERĂ

Atât credirentierul, cât și debirentierul trebuie să aibă *capacitatea* de a dispune, întrucât renta viageră este translativă de proprietate. Dacă renta este constituită cu titlu

gratuit, debirentierul trebuie să aibă capacitatea cerută pentru încheierea contractului de donație sau a unui testament.

*Consimțământul* trebuie să fie liber exprimat, să nu fie viciat prin eroare, dol, violență și, în unele condiții, leziune.

*Obiectul prestației credirentierului* poate să fie atât un bun imobil, cât și un bun mobil, inclusiv o sumă de bani, iar *obiectul obligației debirentierului* va consta într-o sumă de bani (sau anumite cantități de bunuri fungibile), plătită la anumite intervale de timp.

*Cauza* trebuie să existe, să fie licită și morală.

## SECȚIUNEA A III-A

### EFECTELE CONTRACTULUI DE RENTĂ VIAGERĂ

#### § 1. Obligațiile debirentierului

##### A. Plata rentei

Debirentierul este ținut să plătească ratele de rentă în cuantumul convenit, pe toată durata vieții credirentierului (contractant sau terț beneficiar) ori până la decesul terțului până la moartea căruia credirentierul are dreptul la ratele de rentă. Debirentierul nu se poate elibera de această obligație prin restituirea bunurilor primite de la credirentier, chiar dacă ar renunța la restituirea de către acesta a ratelor de rentă viageră deja încasate (art. 1648 C. civ.).

Plata rentei va fi făcută la datele prevăzute în contract. Conform art. 1649 alin. 2 C. civ., părțile pot conveni ca ratele de rentă să se plătească anticipat.

Ca regulă, renta se datorează pentru fiecare zi cât credirentierul sau persoana de a cărei existență a fost condiționată plata rentei se află în viață.

În caz de neexecutare a obligației de plată a rentei, credirentierul are dreptul de a cere executarea silită asupra patrimoniului debirentierului în termenul general de prescripție de 3 ani (art. 3 din Decretul nr. 167/1958), termen care se calculează separat pentru fiecare rată de rentă, din momentul în care ea a devenit exigibilă.

Credirentierul nu va putea solicita rezoluțiunea contractului pentru neexecutare, ci numai executarea silită a contractului (art. 1647 C. civ.). Prin excepție, se poate cere rezoluțiunea în următoarele situații:

- părțile au stipulat în acest sens un pact comisoriu expres;
- părțile au prevăzut că anularea contractului de rentă viageră atrage obligația lor de a restitui prestațiile primite;
- debirentierul nu oferă sau micșorează garanțiile stipulate prin contract pentru plata rentei.

Desființarea contractului poate interveni și atunci când constituirea rentei s-a făcut cu titlu gratuit sau ca o sarcină a donației, întrucât donația este revocabilă pentru neexecutarea sarcinii (art. 829 C. civ.).

În cazul în care instanța de judecată a pronunțat rezoluțiunea contractului de rentă viageră, debirentierul va fi obligat să restituie bunurile primite, nefiind însă îndreptățit la înapoierea ratelor plătite, deoarece se consideră că acestea reprezintă echivalentul folosinței bunurilor transmise sau al sumei de bani plătite de către credirentier.

**B. Obligația debirentierului de a oferi credirentierului garanțiile stipulate în contract pentru asigurarea plății rentei**

Debirentierul este obligat să ofere garanții pentru plata rentei și, o dată instituite

aceste garanții, să nu le diminueze. Astfel, debirentierul poate garanta plata rentei cu o ipotecă sau cu o fidejusiune. Potrivit art. 1646 C. civ., persoana în favoarea căreia s-a constituit renta viageră cu titlu oneros poate cere desființarea contractului, dacă debirentierul nu oferă garanțiile promise sau le micșorează. În cazul în care renta viageră s-a constituit cu titlu gratuit, dispozițiile art. 1646 C. civ. devin inaplicabile.

## **§ 2. Obligațiile credirentierului**

### **A. Obligația de predare a lucrului sau de plată a sumei promise**

În cazul în care contractul de rentă viageră este cu titlu oneros, credirentierul este ținut să predea debirentierului bunul mobil ori imobil care formează obiectul contractului sau să plătească suma de bani promise, ori ambele, după cum s-au învoit părțile contractante.

### **B. Obligația de garanție contra evicțiunii și contra viciilor ascunse**

Credirentierul trebuie să asigure debirentierului liniștita posesiune a lucrului, având obligația de garanție contra evicțiunii, provenită atât din fapta terților, cât și din faptul său personal. În același timp, trebuie să-l garanteze pentru viciile ascunse ale lucrului, existente în momentul încheierii contractului de rentă viageră.

## **§ 3. Urmărirea rentei viagere de către creditori**

Renta viageră, indiferent că a fost constituită cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, poate fi urmărită de creditorii credirentierului. În cazul în care renta a fost constituită cu titlu gratuit, ea poate fi declarată neurmăribilă prin convenția părților (art. 1650 C. civ.). Cu toate acestea, o astfel de rentă va putea fi urmărită pentru datorii de alimente, chirie sau alte creanțe privilegiate asupra mobilelor.

Renta viageră constituită cu titlu oneros nu poate fi declarată neurmăribilă, deoarece reprezintă echivalentul bunului transmis sau a sumei de bani înstrăinate, astfel că dreptul de gaj general al creditorilor chirografari asupra patrimoniului credirentierului debitor nu suferă nici un fel de modificare.

## SECȚIUNEA A IV-A

### **ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE RENTĂ VIAGERĂ**

Ca regulă, renta viageră încetează la *moartea persoanei în funcție de durata vieții căreia a fost constituită*.

Contractul încetează și prin *rezoluțiune*, care poate fi judiciară sau convențională.

Dacă renta a fost constituită printr-o liberalitate (donațiune între vii sau legat), ea va putea fi revocată pentru oricare dintre cauzele prevăzute de lege în această materie (art. 829 și 930 C. civ.).

## CAPITOLUL IV

# CONTRACTUL DE ÎNTREȚINERE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, CARACTERELE JURIDICE ȘI CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE ÎNTREȚINERE

##### **§ 1. Noțiunea contractului de întreținere și conținutul noțiunii de întreținere**

###### **A. Noțiunea contractului de întreținere**

*Contractul de întreținere* reprezintă o convenție prin care o parte, numită *întreținut*, transmite unul sau mai multe bunuri individualizate ori o sumă de bani (capital), sau și bunuri și bani unei alte părți, numită *întreținător*, care se obligă, în schimb, să presteze întreținere în natură fie contractantului său, fie unei alte persoane, numită *beneficiar al întreținerii*, pe o perioadă determinată sau, de regulă, pe tot restul vieții, iar după moarte să o înmormânteze.

Contractul de întreținere este un contract nenumit, el nefiind reglementat de Codul civil și nici de alte acte normative cu caracter special. El este o creație a practicii judiciare, fiindu-i aplicabile prevederile generale din materia obligațiilor.

###### **B. Conținutul noțiunii de întreținere**

Noțiunea de *întreținere* presupune o obligație complexă, care privește, pe de o parte, mijloacele necesare traiului (în care se includ: alimente, îmbrăcăminte, locuință, cele necesare îngrijirii sănătății etc.), iar, pe de altă parte, mijloacele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale creditorului (în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice, de informare etc.).

De regulă, părțile prevăd elementele obligației de întreținere, strict necesare, referitoare la: alimente, îmbrăcăminte, locuință, asistență medicală, cheltuieli de înmormântare etc., iar uneori recurg și la formula generală „toate cele necesare traiului”.

În toate situațiile în care instanțele de judecată sunt chemate să aprecieze întinderea obligației întreținătorului, acestea vor trebui să țină cont nu numai de ceea ce părțile au prevăzut în contract, ci și de specificul obligației de întreținere. În acest sens sunt dispozițiile art. 970 alin. 2 C. civ., potrivit cărora „ele (convențiile – n.n.) obligă nu numai la ceea ce este expres într-însele, dar la toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa”.

Instanțele de judecată vor trebui să țină cont și de nivelul obișnuit de trai al creditorului până la data încheierii contractului de întreținere, deoarece, în principiu, nimeni nu încheie un act cu titlu oneros pentru a-și face situația mai grea.

##### **§ 2. Caracterele juridice ale contractului de întreținere**

**a.** Contractul de întreținere este *consensual*, cu excepția cazului în care bunul înstrăinat este un teren.

**b.** Contractul de întreținere este *sinalagmatic*, dar poate fi și *unilateral*, când se constituie prin donație sau testament.

**c.** Contractul de întreținere este un contract *aleatoriu*.

În cazul întreținerii, factorul de risc (posibilitatea survenirii decesului creditorului întreținerii) există din momentul încheierii contractului și este irelevant faptul dacă s-a prestat sau nu ceva în contul întreținerii.



În cazul în care contractul de întreținere s-a încheiat pe o perioadă determinată, el va avea *caracter comutativ*.

**d.** Contractul de întreținere este un contract *intuitu personae*, întrucât conține o obligație de a face, strict personală și netransmisibilă.

### **§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de întreținere**

Ambele părți trebuie să aibă *capacitate* deplină de exercițiu, deoarece întreținutul își asumă obligația transmiterii dreptului de proprietate asupra unui bun sau capital, iar întreținătorul va putea fi obligat la plata daunelor-interese în caz de neexecutare a obligațiilor.

*Consimțământul* trebuie să fie liber exprimat, neviciat prin eroare, dol sau violență.

*Obiectul contractului de întreținere* îl pot forma atât bunurile mobile, cât și cele imobile aflate în circuitul civil general.

*Cauza* trebuie să fie *licită* și *morală*, contrar, contractul este lovit de nulitate absolută.

## SECȚIUNEA A II-A

### **ASEMĂNĂRI ȘI DEOSEBIRI ÎNTRE CONTRACTUL DE ÎNTREȚINERE ȘI ALTE CONTRACTE CIVILE**

#### **§ 1. Asemănări și deosebiri între contractul de întreținere și contractul de rentă viageră**

Cele două contracte se aseamănă prin faptul că ambele se încheie, de regulă, pe toată durata vieții creditorului, ambele sunt oneroase, aleatorii, bilaterale, consensuale (cu excepția transmiterii terenurilor), cu executare succesivă pentru una dintre părți și instantanee pentru cealaltă.

Pe lângă aceste asemănări, între cele două contracte există și importante deosebiri. Astfel:

- contractul de rentă viageră este un *contract numit*, fiind expres reglementat de Codul civil (art. 1639-1651), în timp ce contractul de întreținere este *nenumit*, părțile stabilind prin voința lor conținutul actului juridic, în care se regăsesc elemente specifice altor contracte reglementate în Codul civil, precum și elemente noi;

- în contractul de rentă viageră, obligația debitorului este o *obligație de a da*, pe când în contractul de întreținere, obligația debitorului este *de a face*;

- în cazul contractului de rentă viageră există *posibilitatea transmiterii rentei viagere* către o altă persoană, pe când obligația de întreținere este, în principiu, *personală* și *netransmisibilă*;

- contractul de rentă viageră trebuie încheiat pe durata vieții unei persoane (acest element fiind de esența convenției), pe când contractul de întreținere poate fi încheiat și pe o perioadă determinată, fără ca această împrejurare să-i modifice natura juridică.

#### **§ 2. Asemănări și deosebiri între contractul de întreținere și contractul de vânzare-cumpărare**

Contractul de întreținere prezintă unele asemănări, dar și deosebiri, față de contractul de vânzare-cumpărare – numit, deseori în practică, în mod greșit, contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere.

Asemănarea existentă între cele două contracte se referă la caracterul translativ al

dreptului de proprietate și, în mod corelativ, la obligația de plată în sens juridic.

Statuarea exactă a naturii juridice a celor două contracte este mai dificilă în ipoteza în care bunul se înstrăinează în schimbul unei sume de bani și a întreținerii. Calificarea corectă a contractului încheiat între părți este deosebit de importantă, întrucât cele două contracte produc efecte diferite. Astfel:

- în situația neexecutării obligației de întreținere, debitorul acesteia este *de drept în întârziere*, pe când în cazul contractului de vânzare-cumpărare, debitorul *trebuie să fie pus în întârziere*;

- în cazul contractului de întreținere, clauzele neclare se interpretează *în favoarea debitorului*, în vreme ce, în cazul contractului de vânzare-cumpărare toate clauzele îndoielnice se interpretează *în contra vânzătorului*;

- în ce privește cheltuielile contractuale, în cazul contractului de întreținere, ele sunt suportate *de ambele părți*, pe când în cazul contractului de vânzare-cumpărare, în lipsă de stipulație contrară, ele sunt suportate *de către cumpărător*.

- în caz de încetare a contractului prin rezoluțiune, în materia contractului de vânzare-cumpărare, părțile sunt repuse în situația anterioară, restituindu-și prestațiile primite, pe când în cazul contractului de întreținere, rezoluțiunea va produce efecte retroactive numai pentru una din părți (doar întreținătorul va restitui ceea ce a primit).

Pentru corecta determinare a naturii contractului ca fiind de vânzare-cumpărare sau de întreținere, este necesar a se stabili intenția părților care rezultă din conținutul actului, precum și din împrejurări de fapt.

În acest sens, va trebui să se stabilească care este scopul principal urmărit de părțile contractante la încheierea actului. Astfel, atunci când se încheie un contract prin care o parte se obligă ca, în schimbul bunului sau sumei de bani primite, să presteze întreținere și, în același timp, să plătească și o sumă de bani cu titlu de preț, având în vedere că proporția între prețul în bani și cel în natură nu poate fi calculată, întrucât valoarea întreținerii este aleatorie și nu poate fi cuantificată, urmează ca prestația în bani să fie raportată la valoarea bunului. Prin urmare, contractul va fi de întreținere, dacă prestația în bani reprezintă mai puțin de jumătate din valoarea bunului înstrăinat, în caz contrar aflându-ne în prezența unui contract de vânzare-cumpărare.

## SECȚIUNEA A III-A

### EFFECTELE CONTRACTULUI DE ÎNTREȚINERE

#### § 1. Obligațiile întreținutului

Din contractul de întreținere, întreținutului îi revine obligația de a preda întreținătorului bunul (mobil sau imobil) care face obiectul prestației sale și, totodată, de a-l garanta pe acesta împotriva evicțiunii și pentru viciile ascunse ale acestui lucru, la fel ca și în cazul vânzătorului.

În cazul în care întreținutul refuză remiterea bunului, întreținătorul poate cere fie executarea contractului, fie rezoluțiunea lui.

#### § 2. Obligațiile întreținătorului

Întreținătorul are ca obligație principală prestarea întreținerii către întreținut care, din cauza caracterului ei alimentar, trebuie executată în natură, zi de zi. Cerința prestațiilor succesive trebuie să vizeze deopotrivă, cele două planuri ale obligației de întreținere: material și spiritual.

Pot exista situații în care, din cauza unor motive independente de voința debitorului (forță majoră sau caz fortuit), întreținerea să nu poată fi prestată pentru o perioadă limitată de timp. În acest caz, dacă imposibilitatea fortuită de executare este numai temporară, debitorul este obligat să-și execute obligația după ce executarea devine posibilă.

Deși întreținerea trebuie executată în natură, se pot plăti, în subsidiar, și unele sume de bani pentru procurarea unor servicii curente creditorului, atunci când debitorul nu le poate realiza nemijlocit, prin persoana sa.

Dacă executarea în natură a devenit imposibilă din culpa debitorului, instanța de judecată, la cererea creditorului, poate stabili obligația de întreținere printr-o sumă de bani, plătită la anumite intervale, sub forma unor prestații periodice și cu titlu de despăgubire echivalentă (art. 1075 C. civ.). La rândul lor părțile, prin acordul lor de voință, pot să convină asupra transformării obligației de întreținere într-o obligație de plată periodică a unei sume de bani.

În situația în care în calitate de întreținători stau mai multe persoane, întreținutul poate să pretindă întreținerea de la oricare dintre ei, iar cel care a plătit se poate regresa împotriva celorlalți (obligație indivizibilă cu pluralitate de debitor).

#### SECȚIUNEA A IV-A

### **REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNTREȚINERE**

În caz de neexecutare culpabilă a obligației de întreținere, creditorul poate cere fie executarea contractului, fie rezoluțiunea acestuia.

Rezoluțiunea contractului de întreținere poate fi cerută de întreținut, moștenitorii săi, creditorii chirografari ai acestora și chiar de întreținător.

În cazul contractului de întreținere, rezoluțiunea produce efecte specifice: dreptul de proprietate asupra bunului strămutat de beneficiarul întreținerii va fi redobândit de către acesta, pe când valoarea întreținerii prestate, din cauza caracterului aleatoriu al contractului, nu se restituie, fiind reținută de către întreținut cu titlu de contraechivalent al folosirii bunului de către întreținător.

În ipoteza în care debitorul întreținerii a achitat și o sumă de bani în schimbul bunului, aceasta trebuie să fie restituită celeilalte părți.

Rezoluțiunea contractului de întreținere duce și la desființarea cu efect retroactiv a drepturilor dobândite de terți. Cu toate acestea, terții s-ar putea opune la restituire invocând uzucapiunea sau posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile (art. 1909 - 1910 C. civ.).

# CAPITOLUL V

## CONTRACTUL DE DONAȚIE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE DONAȚIE

##### § 1. Noțiunea contractului de donație

Contractul de donație este reglementat de Codul civil, în Cartea a III-a, intitulată *Despre diferitele moduri prin care se dobândește proprietatea*, în Titlul al II-lea, împreună cu testamentele, deoarece, atât donația, cât și testamentul au la bază intenția de a gratifica.

În baza art. 801 și 813 C. civ., vom defini *contractul de donație* ca fiind un contract unilateral, esențialmente gratuit și solemn, prin care o parte, numită *donator*, transmite irevocabil dreptul său de proprietate asupra unui bun sau un alt drept real ori drept de creanță, unei alte părți, numită *donatar*, sporind patrimoniul acesteia, fără să primească ceva în schimb.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de donație

**a.** Donația este un contract *unilateral*, deoarece dă naștere la obligații numai în sarcina donatorului. Donatarul are numai o îndatorire de recunoștință față de donator, care rezultă din lege și nu din contract.

**b.** Donația este un contract *esențialmente gratuit* (o *liberalitate*). În cazul donației cu sarcină, contractul este *oneros* în limitele valorii sarcinii și *gratuit* numai pentru ceea ce depășește valoarea sarcinii.

**c.** Contractul de donație este un contract *translativ de proprietate*.

**d.** Contractul de donație este un contract *solemn* (art. 813 C. civ.).

### SECȚIUNEA A II-A

#### CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE DONAȚIE

##### § 1. Condițiile de formă ale contractului de donație

Potrivit art. 813 C. civ.: „Toate donațiunile se fac prin act autentic”.

În cazul în care părțile încheie contractul prin reprezentant, mandatul (procura) trebuie să îmbrace, la rândul ei, forma autentică (principiul simetriei de formă, potrivit căruia toate actele care sunt în legătură cu un act autentic trebuie să se încheie în formă autentică). Pentru donator, procura trebuie să fie și *specială*, deoarece suntem în prezența unui act de dispoziție.

Forma autentică este cerută ca o condiție *ad validitatem*, nerespectarea acesteia antrenând sancțiunea nulității absolute a contractului.

În cazul în care contractul se încheie între părți care nu sunt prezente nici personal și nici prin reprezentant, donația se compune din două acte: oferta de a dona și acceptarea donației, ambele acte trebuind să îmbrace forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Acceptarea donației poate fi făcută numai de către donatar și trebuie să fie notificată donatorului în limitele termenului stabilit, iar dacă nu s-a fixat un termen, înainte de revocarea ofertei și, în tot cazul, în timpul vieții donatorului (art. 814 alin. 2 C. civ.) sau înainte ca acesta să fi devenit incapabil.

În cazul în care donația are ca obiect bunuri mobile, trebuie întocmit unui *act estimativ*. Art. 827 C. civ. dispune că „orice act de donațiune de mobile este valabil numai pentru obiectele trecute într-un act estimativ subsemnat de donator și donatar”.

Actul estimativ trebuie să cuprindă descrierea fiecărui bun mobil donat, precum și evaluarea lui.

## § 2. Condițiile de fond ale contractului de donație

### A. Capacitatea părților

a. *Regula*. Potrivit art. 949 C. civ. „poate contracta orice persoană ce nu este declarată necapabilă de lege”. Prin urmare, capacitatea este regula, iar incapacitatea este excepția.

Pentru validitatea contractului de donație, donatorul trebuie să aibă *capacitatea de a dispune cu titlu gratuit*, iar donatarul *capacitatea de a primi cu titlu gratuit*.

### b. Incapacități de a dispune prin donație

1. Potrivit art. 129 alin. 1-3 și art. 133 alin. 3 coroborat cu art. 105 alin. 3 și 147 C. fam., *minorii și persoanele puse sub interdicție judecătorească* nu pot dispune prin contractul de donație nici personal și nici prin reprezentanții lor legali, chiar dacă s-ar obține autorizația autorității tutelare.

Incapacitatea de a dispune prin donație constituie o incapacitate de folosință, încălcarea ei fiind sancționată cu nulitatea absolută a donației.

2. Potrivit art. 724 alin. 2 pct. 1 Cod comercial, sunt nule, față de creditorii, actele și înstrăinările cu titlu gratuit, făcute de *faliți*, dacă ele sunt realizate cu cel puțin 6 luni înainte de data încetării plăților.

### c. Incapacități de a primi prin donație

1. *Persoanele neconcepute*. Potrivit art. 808 alin. 1 C. civ., „este capabil de a primi prin donațiune între vii oricine este conceput în momentul donațiunii”, de unde rezultă că nu poate primi o donație o persoană care nu are existență fizică.

2. *Persoanele juridice care n-au dobândit personalitate juridică*. Acestea vor putea primi donații, în cursul constituirii, de la data actului de înființare, dar numai dacă bunurile dobândite prin donație sunt necesare pentru ca persoana juridică să ia ființă în mod valabil.

Persoanele juridice, o dată înființate, vor putea primi donații numai dacă acestea corespund scopului lor determinat prin lege, actul de înființare ori statut (principiului specialității capacității de folosință).

3. *Medicii, farmaciștii și preoții*. Art. 810 C. civ. dispune că medicii și farmaciștii, care au tratat o persoană în cursul bolii de care aceasta moare, nu pot primi donațiile pe care bolnavul le-a făcut în favoarea lor în acest interval.

Această interdicție se întemeiază pe o prezumție absolută de sugestie și captație, iar nerespectarea ei atrage sancțiunea nulității absolute.

Prevederile art. 810 C. civ. sunt aplicabile și *preoților* care au asistat pe donator din punct de vedere religios în cursul bolii de care acesta a murit.

Vor fi valabile donațiile remuneratorii făcute cu titlu particular, dacă sunt potrivite cu starea materială a donatorului și cu serviciile prestate de donatar (alin. 2 al art. 810 C. civ.).

4. *Surdo-mutul*, dacă nu știe să scrie, nu poate accepta o donație decât cu asistența unui curator special, numit de autoritatea tutelară.

5. *Cetățenii străini și apatrizii* nu pot primi prin donații terenuri situate în țara noastră (art. 44 alin. 2 din Constituția revizuită).

### **B. Consimțământul părților**

Pentru validitatea donației, consimțământul trebuie să fie exprimat în formă autentică (art. 813 C. civ.) și să fie *neviat* prin eroare, dol sau violență.

*Eroarea* poate privi identitatea donatarului, bunul donat sau cauza donației.

În practică, mai frecvent, este întâlnit *dolul*, care se manifestă aici sub forma *sugestiei și captației*.

*Violența*, fie ea fizică sau morală, poate proveni atât de la donatar, cât și de la un terț.

Sanțiunea vicierii consimțământului este nulitatea relativă a donației.

### **C. Obiectul contractului de donație**

Bunul care formează obiectul contractului de donație trebuie să fie *în circuitul civil*, să fie *determinat* sau *determinabil*, *posibil*, *licit* și *să existe* sau *să poată exista în viitor*. Dintre bunurile viitoare, numai succesiunile nedeschise nu pot forma obiectul donației. De asemenea, bunurile viitoare nu pot constitui obiectul darului manual.

Dacă bunul donat este individual determinat, donatorul trebuie să aibă calitatea de proprietar. Contractul de donație care are ca obiect lucrul altuia este lovit de nulitate absolută.

### **D. Cauza contractului de donație**

Cauza donației trebuie să fie *reală*, *licită* și *morală*.

Cauza cuprinde două elemente: *intenția de a gratifica* și *motivul determinant*.

*Intenția de a gratifica* constă în transmiterea cu titlu gratuit a dreptului de proprietate asupra unui bun ori a altui drept real sau de creanță. *Intenția de a gratifica* este comună tuturor contractelor de donație, ea înfățișându-se ca un element abstract, obiectiv și invariabil al cauzei donației.

*Motivul determinant* este scopul efectiv urmărit de către donator - element subiectiv, variabil și concret în fiecare contract de donație.

## SECȚIUNEA A III-A

### **PRINCIPIUL IREVOCABILITĂȚII DONAȚIILOR. EXCEPȚII**

#### **§ 1. Principiul irevocabilității donațiilor**

##### **A. Considerații generale**

Conform dispozițiilor art. 801 și 822 - 824 C. civ. contractul de donație este irevocabil, astfel încât, cel care a făcut liberalitatea, nu mai poate lua înapoi ceea ce a dăruit. Irevocabilitatea donațiilor este menită să asigure siguranța circuitului civil.

În cazul contractului de donație irevocabilitatea are un caracter special, mai accentuat decât forța obligatorie a oricărui alt contract, întrucât ea privește nu numai efectele, ci însăși esența contractului, fiind o condiție de valabilitate pentru formarea lui.

Așa fiind, orice clauză sau condiție, a cărei îndeplinire ar depinde doar de voința donatorului, care ar putea în acest fel să înlăture sau să micșoreze liberalitatea făcută donatarului, este incompatibilă cu esența donațiilor și sancționată cu nulitatea absolută.

##### **B. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității donațiilor**

- *Donațiile făcute sub o condiție potestativă din partea donatorului*. Potrivit art. 822 C. civ. „este nulă orice donațiune făcută cu condiții a căror îndeplinire atârână numai de voința donatorului”. Așadar, donația nu poate să fie făcută sub o condiție pur potestativă - a cărei realizare ar atârna exclusiv de voința donatorului (de exemplu, îți voi dona bunul,

dacă voi crede eu că meriți) și nici sub o condiție simplă potestativă - a cărei realizare să depindă atât de voința donatorului, cât și de circumstanțe exterioare (de exemplu, îți voi dona casa, dacă mă voi transfera în altă localitate).

Sanctiunea nerespectării acestei interdicții este nulitatea absolută a contractului.

- *Donația făcută cu sarcina pentru donatar de a plăti datoriile viitoare nedeterminate.* Potrivit art. 823 C. civ. sunt nule donațiile care impun donatarului plata unor datorii pe care donatorul le-ar contracta în viitor și a căror valoare nu a fost specificată prin actul de donație, întrucât donatorul ar putea contracta în viitor datorii care ar putea depăși valoarea obiectului donat, ceea ce ar constitui o revocare indirectă a donației.

Sanctiunea inserării unei asemenea clauze este nulitatea absolută.

- *Donația făcută cu clauză de a dispune de bunul donat.* Dacă donatorul și-a rezervat dreptul de a dispune de un bun sau de o sumă determinată din bunurile dăruite, donația este nulă cu privire la acel bun sau sumă, chiar dacă donatorul moare fără a fi dispus de ele; bunul sau suma se transmite către moștenitorii legali ai donatorului. Rațiunea acestei interdicții rezidă în faptul că donatarul s-ar afla la discreția donatorului, care ar putea oricând să înstrăineze bunurile sau suma de bani din bunurile dăruite.

**C. Clauze compatibile cu principiul irevocabilității donațiilor:**

- *cele prin care contractul de donație este afectat de un termen,* deoarece termenul nu afectează dobândirea dreptului transmis, ci numai exercițiul acestuia;

- *cele prin care contractul de donație este afectat de o condiție cazuală* (care depinde de hazard) *sau mixtă* (depinzând de hazard și voința unei alte persoane decât donatorul);

- *cele prin care în contractul de donație se stipulează plata datoriilor prezente ale donatorului, datorii cu dată certă, anterioară donației și chiar cele viitoare,* dacă acestea sunt specificate în contract;

- *cele care prevăd expres posibilitatea reînțoarcerii bunurilor donate în cazul în care donatarul ar precedea donatorului,* chiar dacă ar lăsa descendenți, *sau pentru cazul de predeces al donatarului și al descendenților lui.* Asemenea clauze de reînțoarcere vor putea fi convenite numai în favoarea donatorului, nu și a moștenitorilor acestuia;

- *cele prin care donația are ca obiect nuda proprietate,* donatorul rezervându-și uzufructul sau dreptul de abitație. Tot astfel, este permisă și *clauza prin care se donează doar uzufructul,* donatorul păstrând nuda proprietate.

## **§ 2. Excepții de la principiul irevocabilității donațiilor**

În principiu, donațiile sunt irevocabile. Prin excepție de la principiul irevocabilității donațiilor, sunt *revocabile* prin ele însele:

**a.** donațiile între soți (art. 937 C. civ.);

**b.** donațiile de bunuri viitoare (art. 821 C. civ).

Deosebit de donațiile mai sus arătate, care sunt revocabile prin esența lor, legea prevede următoarele *cazuri de revocare a donațiilor*, care sunt independente de voința donatorului și care nu constituie excepții de la principiul irevocabilității donațiilor:

1. revocarea pentru neîndeplinirea de către donatar a sarcinilor impuse de donator;

2. revocarea pentru ingratitudea donatarului;

3. revocarea pentru nașterea unui copil al donatorului, posterior facerii donației.

### **A. Revocarea donațiilor între soți**

Potrivit art. 937 C. civ., orice donație făcută între soți în timpul căsătoriei este revocabilă. Soțul donator are dreptul de a revoca contractul de donație oricând în timpul

căsătoriei sau după încetarea acesteia, și chiar după decesul soțului donatar, împotriva moștenitorilor celui gratificat.

Donația între soți devine irevocabilă în clipa morții donatorului. Cu toate acestea, după decesul donatorului, moștenitorii lui vor putea cere revocarea donației pentru neexecutarea sarcinilor sau pentru ingraturitudine din partea donatarului.

Revocarea donațiilor dintre soți operează prin simpla voință a soțului donator, care nu este ținut să o motiveze. Voința soțului donator de a revoca donația făcută celuilalt soț poate fi exprimată expres (prin solicitarea restituirii bunului) și chiar tacit (de exemplu, în cazul în care donatorul dispune de bunul donat prin testament în favoarea altcuiva).

#### **B. Revocarea donațiilor de bunuri viitoare**

*Donația de bunuri viitoare* are ca obiect bunurile pe care donatorul le va lăsa la moartea sa.

Dreptul de a cere revocarea unei asemenea donații are caracter strict personal și aparține doar donatorului.

Revocarea poate fi *expresă*, făcută prin înscris autentic sau testament, ori *tacită*, atunci când ea rezultă din orice dispoziție ulterioară contrară a donatorului, incompatibilă cu menținerea donației.

În cazul în care donatarul moare înainte donatorului, donația de bunuri viitoare devine caducă.

### SECȚIUNEA A IV-A

#### CAUZELE LEGALE DE REVOCARE A DONAȚIILOR

##### **§ 1. Revocarea donațiilor pentru neîndeplinirea sarcinilor**

*Sarcina* este o obligație impusă donatarului, care, dacă a acceptat donația, este ținut să o aducă la îndeplinire, în caz de neexecutare, donatorul având dreptul fie la acțiunea în executare, fie la a cere în justiție revocarea donației pentru neexecutarea sarcinii.

Sarcina trebuie să fie *posibilă, licită și morală*. Ea poate fi stipulată *în favoarea oricăreia dintre părți* (donator ori donatar) sau *în favoarea unui terț*.

Dacă sarcina s-a stipulat în favoarea donatarului, donația este pur gratuită însă, în caz de neexecutare, ea poate fi revocată pe acest temei. Dacă sarcina este stipulată în favoarea donatorului sau a unui terț, în măsura sarcinii, donația nu mai este o liberalitate.

Pentru ca donatorul să poată cere revocarea contractului, neîndeplinirea sarcinii de către donatar trebuie să fie imputabilă acestuia din urmă.

Acțiunea în revocare poate fi intentată de donator, de succesorii săi în drepturi și chiar de către creditorii chirografari, prin intermediul acțiunii oblice.

Revocarea donației va produce efecte retroactive (art. 830 C. civ.). Bunurile donate se reîntorc la donator libere de orice sarcină.

##### **§ 2. Revocarea donațiilor pentru ingraturitudine**

###### **A. Noțiunea de ingraturitudine**

Art. 829 C. civ. enumeră printre cazurile de revocare a donațiilor și ingraturitudinea. *Ingraturitudinea* este antonimul recunoștinței pe care donatarul ar trebui să o aibă față de donator.

###### **B. Cazurile de revocare a donațiilor pentru ingraturitudine (art. 831 C. civ.):**

**a. Atentatul la viața donatorului.** Pentru ca donația să fie revocată în temeiul art. 831 pct. 1 C. civ., nu se cere o condamnare penală a donatarului, ci este suficient să se



stabilească de către instanța de judecată intenția de a curma viața donatorului, chiar dacă această intenție nu a fost concretizată.

**b. Delictele, cruzimile sau injuriile grave** (potrivit art. 831 pct. 2 C. civ.).

*Actele de cruzime* vizează integritatea corporală și sănătatea donatorului și ele vor trebui să fie săvârșite de donatar sau de o altă persoană, din ordinul acestuia, iar în ceea ce privește *injuriile*, acestea ating onoarea, demnitatea sau reputația donatorului.

Faptele enumerate în art. 831 pct. 2 C. civ. trebuie săvârșite cu intenție, iar gravitatea faptelor se apreciază numai de către instanța de judecată..

**c. Refuzul de alimente.** Revocarea donației pentru refuz de alimente (art. 831 pct. 3 C. civ.) presupune ca donatorul să fi ajuns în nevoie, iar donatarul, având posibilitatea, să-i refuze *fără cuvânt*, adică fără o temeinică justificare, ajutorul alimentar pe care i-l impune obligația de recunoștință.

Refuzul donatarului nu va putea fi sancționat cu revocarea, dacă donatorul are rude în situația de a-i putea acorda întreținere.

**C. Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine**

Această acțiune se particularizează prin următoarele trăsături:

**a.** Este o *acțiune strict personală*, putând fi intentată numai de către donator. Moștenitorii acestuia devin titulari ai acțiunii în revocare dacă acțiunea a fost intentată de donator, iar acesta a decedat înainte de terminarea procesului sau dacă donatorul a decedat înainte de expirarea termenului în care acțiunea putea fi intentată (art. 833 alin. 2 C. civ.).

**b.** *Titularul acțiunii îl poate ierta pe donator*, în cunoștință de cauză, asupra faptelor de ingratitudine săvârșite de acesta.

Potrivit art. 833 alin. 1 C. civ., iertarea donatarului se prezumă dacă a trecut un an din ziua săvârșirii faptului sau din ziua în care donatorul ori moștenitorii lui au luat cunoștință de acel fapt, fără ca înăuntrul acestui interval de timp să fi cerut revocarea.

**c.** Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine *poate fi intentată doar în contra autorului faptei de ingratitudine*, nu și împotriva moștenitorilor acestuia.

**d.** Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine este o *acțiune în restituire cu caracter de sancțiune*, deci esențialmente personală. *Admiterea acțiunii nu produce efecte retroactive față de terți.*

### **§ 3. Revocarea donațiilor pentru surveniență de copil**

Potrivit art. 836 C. civ., donația se revocă de drept în cazul în care donatorului, care nu avea nici un copil sau alt descendent la momentul încheierii contractului de donație, i se naște, ulterior, chiar și postum, un copil viu.

Revocarea pe acest temei se produce indiferent de felul sau valoarea donației, cu excepția donațiilor făcute între soți în timpul căsătoriei (art. 937 alin. 3 C. civ.) și a darurilor obișnuite, care sunt de o valoare redusă.

Potrivit dispozițiilor art. 837 C. civ., contractul de donație se revocă și în cazul în care copilul, născut ulterior momentului încheierii donației, era conceput la acea dată.

Dacă donatorul avea copii sau descendenți în viață la momentul încheierii contractului de donație, acesta este irevocabil, prevederile art. 836 C. civ. fiind inaplicabile.

Revocarea contractului de donație pe acest temei operează de plin drept.

Revocarea contractului de donație pentru surveniență de copil produce efecte retroactive de la data încheierii contractului, astfel că bunul donat se reîntoarce în patrimoniul donatorului, liber de orice sarcini, iar dacă a fost înstrăinat către un terț, acesta își va pierde dreptul ca fiind dobândit de la un neproprietar. Terțul dobânditor de

bună-credință se va putea apăra invocând excepția prevăzută de art. 1909-1910 C. civ. în cazul bunurilor mobile, iar pentru bunurile imobile, uzucapiunea de 10-20 ani.

## SECȚIUNEA A V-A

### **DONAȚIILE INDIRECTE, DONAȚIILE DEGHIZATE ȘI DARURILE MANUALE**

#### **§ 1. Donațiile indirecte**

Sunt situații în care o persoană dorește să gratifice pe o alta, dar nu prin intermediul contractului de donație propriu-zis, ci prin intermediul unui alt act juridic. În această situație ne aflăm în prezența unei donații indirecte, care pentru a fi valabilă trebuie să îndeplinească toate condițiile de fond și de formă ale actului prin intermediul căruia se realizează.

În practică se întâlnesc, în principal, următoarele categorii de donații indirecte:

**a. Renunțarea la un drept.** În cazul în care renunțarea la un drept este făcută cu intenția de a gratifica, atunci ea dă naștere unei donații indirecte.

Donația indirectă constituie în realitate un accesoriu al operațiunii principale, care este renunțarea la un drept și de care va beneficia cel chemat în baza legii să se bucure de dreptul respectiv. Astfel, art. 697 C. civ. dispune că „partea renunțătorului profită coerezilor săi; dacă este singur, succesiunea trece la gradul următor”; sau renunțarea la un drept de uzufruct, de care va profita nuda proprietar prin consolidare etc.

**b. Remiterea de datorie** constituie un mijloc voluntar de stingere a unei obligații, constând în renunțarea creditorului la dreptul său de creanță, cu consimțământul (expres sau tacit) al debitorului, ea fiind, în principiu, gratuită.

Remiterea de datorie nu este supusă condiției formei autentice cerute pentru validitatea contractului de donație, ea putând fi făcută în orice formă, *scrisă, verbală* sau chiar *tacită*, atunci când ea decurge din anumite fapte ale creditorului, din care rezultă neîndoiește intenția acestuia de a-l libera pe debitor.

**c. Stipulația în favoarea unei terțe persoane** este un contract prin care o parte, numită *promitent*, se obligă față de altă parte, numită *stipulant*, să execute o anumită prestație în folosul unei terțe persoane, numită *beneficiar*, care nu participă și nici nu este reprezentată la încheierea contractului.

Stipulația în favoarea unei terțe persoane, făcută cu intenția de a gratifica reprezintă o donație indirectă, scutită de forma solemnă cerută pentru donații.

#### **§ 2. Donațiile deghizate**

Donația este *deghizată* atunci când este simulată, ascunsă sub forma unui act juridic diferit, cu titlu oneros.

Donația deghizată trebuie să îmbrace forma autentică, deoarece dispozițiile art. 813 C. civ. obligă, în toate cazurile, ca donația să îmbrace forma autentică, reglementare aplicabilă deci și donațiilor deghizate.

Donația deghizată produce efectele unei donații obișnuite.

Donațiile pot fi făcute și prin persoane interpuse. Se recurge la această formă a simulației în cazul în care se urmărește să se facă o liberalitate unei persoane incapabile să primească liberalități de la donator. Persoana interpusă, capabilă de a primi donația, va remite apoi bunul donat donatarului incapabil.

Potrivit art. 812 C. civ., sunt prezumate a fi persoane interpuse părinții, copiii și soțul persoanei incapabile.

### § 3. Darurile manuale

*Darul manual* este o varietate a contractului de donație care are ca obiect numai bunuri mobile corporale, încheindu-se valabil prin acordul de voință a părților și prin remiterea (tradițiunea) efectivă a bunului de la donator la donatar, fără îndeplinirea vreunei alte formalități. Așa fiind, darul manual este un contract *real* și nu solemn.

Nici bunurile viitoare nu pot forma obiectul darului manual, deoarece predarea presupune deținerea materială a bunului.

Nu are importanță valoarea bunului mobil care formează obiectul darului manual, putând fi chiar și un bun de o valoare deosebită. *Condiția specială* care trebuie îndeplinită pentru validitatea acestuia este *tradițiunea reală a bunului*.

Prin *tradițiunea bunului* nu trebuie să se înțeleagă o deplasare fizică a bunului de la donator la donatar, efectele sale juridice putând fi realizate și printr-o remitere implicită, cum ar fi predarea de către donator donatarului a cheilor de contact ale unui autoturism, însoțită de predarea actelor mașinii.

Pentru valabilitatea darului manual trebuie respectate toate regulile de fond cerute de lege pentru donații.

## SECȚIUNEA A VI-A

### EFECTELE CONTRACTULUI DE DONAȚIE

#### § 1. Efectele donației între părți

##### A. Obligațiile donatorului

Donatorul are *obligația de a preda bunul care formează obiectul donației și, eventual, de a-l păstra până la predare*.

În principiu, potrivit art. 828 alin. 1 C. civ, *donatorul nu răspunde pentru evicțiune și nici pentru vicii ascunse*, deoarece donația este un contract cu titlu gratuit. Cu toate acestea, donatorul *este ținut de obligația de garanție* pentru evicțiune, dacă:

- a. s-a obligat expres la aceasta (art. 828 alin. 2 C. civ.);
- b. evicțiunea provine din faptul său personal (art. 828 alin. 3 C. Civ);
- c. donația era cu sarcini, în limita valorii acestora (art. 828 alin. 3 C. civ.).

Donatorul va răspunde pentru viciile ascunse ale bunului donat:

- a. dacă s-a obligat expres în acest sens;
- b. în caz de dol (culpă gravă a donatorului), pentru pagubele rezultând din viciile ascunse, cunoscute de el și necomunicate donatarului;
- c. atunci când donația este cu sarcină, în măsura în care contractul este cu titlu oneros și sinalagmatic.

##### B. Obligațiile donatarului

De regulă, din contractul de donație donatarului nu îi revine nici o obligație legală față de donator, ci doar una morală, de recunoștință, care, în caz de nerespectare, atrage revocarea donației pentru ingraturitudine.

Dacă donația este cu sarcini, neîndeplinirea acestora de către donatar dă dreptul donatorului de a cere fie executarea contractului cu daune-interese, fie revocarea donației.

#### § 2. Efectele donației față de terți

Contractul de donație este un contract translativ de proprietate. El va produce efecte depline doar între părțile contractante. Pentru ca donația să producă efecte și față de terți, legea cere îndeplinirea anumitor formalități de publicitate.

Astfel, în cazul în care obiectul donației îl constituie un imobil, contractul devine opozabil față de terți din momentul înscrierii lui în cartea funciară (dacă este cazul atât a ofertei de a dona, cât și a acceptării și notificării acceptării acesteia - art. 818 C. civ.).

Lipsa înscrierii poate fi invocată de orice persoană interesată, dar în primul rând de cei care au primit de la înstrăinător proprietatea bunului, creditorii ipotecari asupra imobilului donat, succesorii cu titlu particular ai donatorului.

În cazul contractului de donație având ca obiect bunuri mobile corporale, opozabilitatea față de terți se realizează prin transmiterea posesiei bunului donat (art. 972 și 1909 C. civ.).

În cazul creanțelor, donatarul va deveni proprietar față de terți numai prin efectul notificării sau acceptării, conform regulilor în materia cesiunii de creanță.

## ÎNTREBĂRI DE EVALUARE:

1. Care sunt neajunsurile definiției pe care art. 1294 C. civ. o dă contractului de vânzare-cumpărare?
2. Care este soluția admisă în literatura juridică și în practica judiciară în materia vânzării unui bun indiviz?
3. Care este natura juridică a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare? Care sunt posibilitățile pe care le are beneficiarul în cazul în care promitentul refuză perfectarea contractului promis?
4. Care sunt condițiile pe care trebuie să le îndeplinească prețul pentru valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare? Dar lucrul vândut?
5. Ce categorie de vânzări sunt prohibite între soți prin art. 1307 C. civ.? Care sunt rațiunile acestei interdicții?
6. Ce condiții trebuie îndeplinite pentru a se antrena răspunderea vânzătorului pentru evicțiunea rezultând din fapta unui terț?
7. Care sunt posibilitățile pe care le are la îndemână cumpărătorul în cazul în care este acționat în instanță de către un terț printr-o acțiune în revendicare a bunului cumpărat?
8. Care sunt sumele de bani care pot fi solicitate cu titlu de daune-interese în cazul în care cumpărătorul este evins total de către o terță persoană? Cine este obligat în principal să suporte aceste sume de bani?
9. Care sunt acțiunile pe care le are la îndemână cumpărătorul în cazul în care bunul cumpărat este afectat de vicii ascunse?
10. Dacă cumpărătorul a cunoscut viciile ascunse ale lucrului cumpărat operează răspunderea vânzătorului? Care sunt condițiile pentru a se angaja această formă de răspundere și care este natura juridică a acesteia?
11. Care sunt caracterele juridice ale contractului de schimb?
12. Este valabil contractul de schimb prin care unul dintre copermutanți înstrăinează un bun care aparține unei alte persoane?
13. În ce situații se poate cere rezoluțiunea contractului de rentă viageră? Care sunt consecințele juridice ale acestei sancțiuni?
14. Este prescriptibil dreptul credentierului la rentă în lumina dispozițiilor Decretului nr. 167/1958 privind prescripția extinctivă? Argumentați.
15. În ce constau obligațiile debentierului? Dar cele ale credentierului?
16. Care sunt elementele care diferențiază contractul de întreținere de contractul de rentă viageră?
17. Cum se face calificarea corectă a contractului intervenit între părți și pe care acestea l-au denumit contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere?
18. Ce posibilități are terțul beneficiar al întreținerii în cazul în care debitorul nu-și execută obligația de întreținere?
19. Care sunt efectele rezoluțiunii contractului de întreținere? De ce nu vorbim în acest caz despre reziliere, știut fiind faptul că aceasta este sancțiunea care intervine în cazul neexecutării culpabile de către una dintre părți a obligațiilor rezultate dintr-un contract cu executare succesivă în timp cum este și cazul contractului de întreținere?
20. Care sunt condițiile de formă cerute de lege pentru valabilitatea donației? Care este sancțiunea care intervine în cazul nerespectării lor? Poate fi acoperită această sancțiune?

21. Care sunt incapacitățile de a primi prin donație?
22. Ce presupune principiul irevocabilității donațiilor? Care sunt excepțiile de la acest principiu?
23. Care sunt cauzele legale de revocare a contractului de donație?
24. Prin ce se caracterizează donațiile indirecte? Dar darurile manuale?
25. Este ținut donatorul să garanteze pe donatar contra evicțiunii și pentru viciile ascunse ale bunului donat?
26. Care sunt efectele contractului de donație față de terțele persoane?

### BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ:

1. Albu, Ion, *Drept civil. Contractul și răspunderea contractuală*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1994;
2. Alexandresco, Dimitrie, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului Civil Român*, tom. VIII, partea a II-a, *Vânzarea (civilă și comercială)*, ed. a II-a, Atelierele Grafice „Socec & Co”, București, 1925;
3. Alexandresco, Dimitrie, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului Civil Român*, tom. X, Atelierele Grafice „Socec & Co”, București, 1911;
4. Alexandresco, Dimitrie, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului Civil Român*, tom. IV, partea I, *Donațiunile între vii*, ed. a II-a, Atelierele Grafice „Socec & Co”, București, 1913;
5. Antomnatti, P. H., Raynard, Y., *Droit civil. Contrats spéciaux*, Litec, Paris, 2001;
6. Cantacuzino, Matei B., *Elementele dreptului civil*, Ed. Cartea Românească, București, 1921;
7. Chirică, Dan, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997;
8. Deak, Francisc, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul juridic, București, 2001;
9. Dogaru, Ion, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2004;
10. Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Națională, „S. Ciornei”, București, 1929;
11. Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român*, vol. III, Ed. All Beck, București, 1998;
12. Macovei, Dumitru, *Drept civil. Contracte*, Ed. Cantes, Iași, 1999;
13. Macovei, Dumitru, Cadariu, Iolanda Elena, *Drept civil. Contracte*, Ed. Junimea, Iași, 2004;
14. Malaurie, Ph., Aynès, L., Gauthier, P. Y., *Cours de droit civil. Les contrats spéciaux. Civil et commerciaux*, Ed. Cujas, Paris, 2001;
15. Marty, G., Raynard, P., *Droit civil*, tom. , vol. I, Paris, 1962;
16. Mazeaud, Henri, Léon et Jean, *Leçon de Droit Civil*, tom. II, Ed. Montchrestien, 1974;
17. Motica, Radu I., Moțiu, Florin, *Contractul de vânzare-cumpărare. Teorie și practică judiciară*, Ed. Lumina Lex, București, 1999;
18. Planiol, Marcel, *Traité élémentaire de Droit Civil*, tom. II, Librairie Générale de Droit et Jurisprudence, Paris, 1923;
19. Plastara, George, *Curs de drept civil român*, vol. VI, partea a II-a, *Contracte civile speciale*, Ed. „Ancora” S. Benveniste & Co., București, 1911;
20. Safta-Romano, Eugeniu, *Contracte civile*, ed. Polirom, Iași, 1998;
21. Stănciulescu, Liviu, *Drept civil. Partea specială. Contracte și succesiuni*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2004;

22. T  rr  , Fran  ois, Lequette, Yves, *Droit civil. Les successions. Les lib  ralit  s*, 3<sup>e</sup>   dition, Dalloz, Paris, 1997;
23. Toader, Camelia, *Evicţiunea   n contractele civile*, Ed. All, Bucureşti, 1997;
24. Toader, Camelia, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, Bucureşti, 2003;
25. Urs, Iosif R., Angheni, Smaranda, *Drept civil. Contracte speciale*, vol. III, Ed. Oscar Print, Bucureşti, 1998;

**TITLUL II**  
**CONTRACTE PRIN CARE SE ASIGURĂ**  
**ADMINISTRAREA ȘI CONSERVAREA**  
**BUNURILOR**



# CAPITOLUL I

## CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, REGLEMENTAREA, CARACTERELE JURIDICE ȘI CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

##### § 1. Noțiunea și reglementarea contractului de locațiune

*Contractul de locațiune* este acel act juridic prin care o parte, numită *locator*, se obligă să asigure celeilalte părți, numită *locatar* (chiriaș), folosința temporară, totală sau parțială, a unui lucru în schimbul unei sume de bani, numită *chirie* (art. 1411 C. civ.).

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de locațiune

**a.** Contractul de locațiune este un contract *consensual*, însă proba încheierii și a conținutului acestuia prezintă dificultăți de natură să genereze litigii între părți, astfel încât este de preferat încheierea unui act scris *ad probationem* (art. 1416-1417 C. civ.).

**b.** Contractul de locațiune este un contract *cu titlu oneros*.

**c.** Contractul de locațiune este un contract *comutativ*.

**d.** Contractul de locațiune este un contract *sinalagmatic*.

**e.** Contractul de locațiune este un contract *cu executare succesivă* în timp. Durata folosinței lucrului este de esența locațiunii. Locatorul este ținut să asigure folosința lucrului până la încetarea locațiunii, iar chiria este calculată și datorată în raport de durata folosinței, chiar și atunci când chiria a fost fixată în mod global.

**f.** Locațiunea este un contract *translativ de folosință temporară* asupra unui lucru neconsumptibil, individual determinat, de unde rezultă că locator poate fi nu numai proprietarul bunului, ci și uzufructuarul, locatarul principal etc.

Nefiind un contract translativ de proprietate, riscul pieririi lucrului din caz de forță majoră sau caz fortuit va fi suportat de către locator, potrivit regulii *res perit domino*.

##### § 3. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune

###### A. Capacitatea părților contractante

Contractul de locațiune este un act juridic de administrare, ceea ce înseamnă că atât locatorul, cât și locatarul trebuie să aibă capacitatea cerută de lege pentru a face astfel de acte.

În cazul în care locațiunea privește un imobil, iar închirierea se face pe o durată mai mare de 5 ani, ne aflăm în prezența unui act de dispoziție, părțile trebuind să aibă capacitate deplină de exercițiu.

###### B. Obiectul contractului de locațiune

- *Lucrul închiriat*, total sau parțial, poate fi atât un bun mobil, cât și un imobil, corporal sau incorporeal.

Obiectul contractului de locațiune nu este lucrul în sine, ci folosința acestuia, pe care locatorul trebuie să o asigure locatarului în mod continuu – zi de zi – pe tot parcursul contractului, locațiunea fiind un contract cu executare succesivă în timp.

Bunurile din domeniul public al statului sau unităților administrativ-teritoriale vor putea fi închiriate numai în condițiile legii speciale (art. 136 alin. 4 din Constituție).

- *Chiria* reprezintă suma de bani pe care locatarul este ținut să o plătească locatorului în schimbul folosinței lucrului. Chiria se fixează în funcție de durata

contractului, fie global, fie pe unități de timp (ora, ziua, luna, anul), urmând să fie plătită la termenele stipulate în contract, de regulă, în mod succesiv.

Chiria trebuie să fie *sinceră și serioasă, determinată* sau cel puțin *determinabilă*, putând fi lăsată și la aprecierea unui terț ales de comun accord de către părți; uneori, fiind stabilită chiar de lege.

Chiria se fixează, de regulă, în bani, însă poate să fie fixată și sub forma unei alte prestații (de exemplu, o cotă-parte dintr-o recoltă sau prestarea unui serviciu).

## SECȚIUNEA A II-A

### EFECTELE CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

#### § 1. Obligațiile locatorului

##### A. *Obligația de predare a lucrului închiriat*

Lucrul închiriat, împreună cu accesoriile sale, trebuie să fie predate într-o asemenea stare, încât să corespundă destinației în vederea căreia a fost închiriat și nu în starea existentă la momentul încheierii contractului (art. 1421 alin. 1 C. civ.).

Refuzul locatorului de a executa obligația de predare dă dreptul locatarului de a se adresa instanței de judecată, cerând fie executarea silită, fie rezilierea contractului, locatorul putând fi obligat și la plata de daune-interese. În cazul în care predarea bunului închiriat s-a făcut cu întârziere, locatarul este îndreptățit să ceară o diminuare a chiriei, proporțională cu lipsa de folosință.

##### B. *Obligația efectuării reparațiilor*

Potrivit art. 1420 pct. 2 și 1421 pct. 2, locatorului are obligația de a menține lucrul în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat.

Obligația efectuării reparațiilor nu trebuie înțeleasă în sensul construirii imobilului care „a pierit în total sau s-a făcut netrebnic spre obișnuita întrebuințare” (art. 1439 C. civ.). În acest caz, locatorul nu mai este ținut de obligația reparării bunului închiriat, iar contractul încetează.

În cazul în care locatorul nu-și execută această obligație, locatarul poate cere fie obligarea acestuia la efectuarea reparațiilor, fie autorizarea de a le efectua în contul locatorului, reținând, ulterior, cheltuielile făcute din chirie, fie rezilierea contractului. În cazul în care reparațiile presupun o urgență, ele vor fi efectuate și fără autorizarea instanței de judecată.

Locatorul nu este ținut să efectueze reparațiile mici, curente, numite *locative*, care, din momentul predării bunului închiriat, revin locatarului.

##### C. *Obligația de garanție*

Obligația de garanție revine locatorului în baza art. 1420 pct. 3 C. civ., potrivit căruia locatorul trebuie să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a lucrului închiriat pe toată durata locațiunii.

**a.** *Locatorul este obligat să se abțină de la orice tulburare a folosinței bunului închiriat, fie ea de fapt sau de drept* (garanția pentru evicțiune cauzată prin fapta sa proprie).

Astfel, potrivit art. 1424 C. civ. „locatorul nu poate în cursul locațiunii să schimbe forma lucrului închiriat...”, nici prin transformarea materială a lucrului, nici prin schimbarea destinației acestuia.

Nerespectarea acestei obligații îndreptățește locatarul să ceară în instanță oprirea sau distrugerea schimbărilor făcute. Locatorul nu răspunde pentru stânjenirea folosinței locatarului, adusă prin efectuarea reparațiilor, dar numai dacă aceste reparații au caracter urgent și nu pot fi amânate până la încetarea contractului (art. 1425 alin. 1 C. civ.). Aceste reparații trebuie executate în cel mult 40 de zile, în caz contrar, locatarul fiind îndreptățit, potrivit art. 1425 alin. 2 C. civ., să ceară o diminuare a chiriei proporțională cu lipsa parțială a folosinței.

În cazul în care reparațiile sunt de așa natură încât locatarul pierde folosința totală a lucrului închiriat, atunci acesta poate cere rezilierea contractului, chiar dacă pierderea folosinței nu ar depăși 40 zile (art. 1425 alin. 3 C. civ.).

**b.** *Locatorul este obligat să-l garanteze pe locatar și pentru evicțiunea provocată prin fapta unui terț*, dar numai pentru evicțiunea care provine dintr-o tulburare de drept (art. 1426 C. civ.), întrucât împotriva tulburărilor de fapt locatarul se poate apăra singur prin intermediul acțiunilor posesorii. Locatorul răspunde numai dacă locatarul l-a chemat în garanție în procesul dintre el și terțul care încearcă să-l evingă.

În cazul în care locatarul pierde folosința sau suferă o reducere a folosinței lucrului, ca urmare a evicțiunii, el va putea cere locatorului fie o reducere a chiriei, proporțional cu pierderea parțială a folosinței, și daune-interese, dacă contractul se mai poate executa, fie rezilierea și daune-interese, dacă contractul nu mai poate fi executat.

**c.** În baza art. 1422 C. civ., *locatorul este obligat să garanteze pentru toate viciile ascunse și pentru stricăciunile care împiedică folosința normală a lucrului de către locatar*. Locatorul este ținut să garanteze nu numai în cazul în care viciul ascuns împiedică în totalitate folosința bunului închiriat, ci și atunci când viciul îi micșorează într-atât posibilitatea de folosință, încât se poate prezuma că, dacă locatarul ar fi știut aceasta, nu ar fi închiriat sau ar fi plătit o chirie mai mică.

Locatorul este ținut răspunzător și de viciile ascunse apărute pe parcursul executării contractului, întrucât obligația de a asigura folosința efectivă a lucrului închiriat este continuă. Locatorul este ținut de garanție chiar și în cazul în care a fost de bună-credință.

În schimb, locatorul nu răspunde pentru viciile cunoscute de locatar (*vicii aparente*), deoarece se prezumă că le-a acceptat.

Potrivit art. 1422 alin. 2 C. civ., după descoperirea viciilor grave sau foarte grave, locatarul poate cere fie o reducere proporțională de chirie (dacă folosința este diminuată), fie rezilierea contractului cu daune-interese (dacă lucrul este impropriu folosinței).

Acțiunea în garanție pentru vicii ascunse se prescrie în termenul general de prescripție de 3 ani.

#### **D. Obligația de restituire a cheltuielilor făcute de locatar cu bunul închiriat**

Dacă locatarul a executat lucrări dintre acelea care cădeau în sarcina locatorului (reparații capitale), atunci acesta din urmă este obligat la restituirea cheltuielilor suportate de către locatar. Locatorul este ținut la restituirea către locatar doar a cheltuielilor utile, nu și a celor voluptuarii.

## **§ 2. Obligațiile locatarului**

### **A. Obligația de a întrebuința lucrul ca un bun proprietar, potrivit destinației sale**

Această obligație rezultă din art. 1429 pct. 1 C. civ., potrivit căruia locatarul „trebuie să întrebuințeze lucrul închiriat...ca un bun proprietar și numai la destinația determinată prin contract; iar în lipsă de stipulație specială, la destinația prezumată după

circumstanțe”.

Părțile pot, pe parcursul executării contractului de locațiune, să modifice destinația bunului închiriat, sub condiția de a nu aduce atingere drepturilor altor persoane.

Dacă locatarul nu respectă această obligație sau efectuează transformări neautorizate asupra lucrului, locatorul poate cere fie repunerea lucrului în starea anterioară și folosirea lui potrivit destinației convenite, fie rezilierea contractului cu daune-interese.

Locatarul este obligat de a întreține lucrul pe toată durata locațiunii în stare de folosință-întrebuințare, astfel cum a fost predat. Din această obligație de a face rezultă că locatarul este ținut să efectueze micile reparații de întreținere (locative) enumerate enunțativ în art. 1447 C. civ.

#### **B. *Obligația de plată a chiriei***

Potrivit art. 1429 pct. 2 C. civ., locatarul este obligat să plătească chiria convenită la termenele stipulate în contract. Dacă nu s-a prevăzut altfel, plata chiriei se face la domiciliul debitorului (locatarului), plata fiind cherabilă, iar nu portabilă.

Atunci când locatorul este amenințat de un terț cu evicțiunea, el poate suspenda plata chiriei până când va înceta tulburarea.

Când părțile nu au stabilit în contract termenele de plată a chiriei, plata se va face la termenele determinate de natura bunului sau de obiceiul locului.

În caz de neexecutare a acestei obligații, locatorul poate cere fie executarea silită, fie rezilierea contractului.

În cazul în care lucrul închiriat a fost vândut și noul proprietar nu-l înștiințează pe locatar, plata făcută vechiului proprietar (locator) este valabilă.

#### **C. *Obligația de a restitui lucrul închiriat la expirarea contractului***

Potrivit art. 1431 C. civ., locatarul, la încetarea contractului, este ținut să restituie lucrul în starea în care l-a primit, împreună cu toate accesoriile sale, potrivit inventarului întocmit, iar dacă părțile au omis să întocmească un asemenea inventar, locatarul trebuie să predea lucrul în stare bună, fiind prezumat că l-a primit astfel (art. 1341 și 1342 C. civ.).

#### **D. *Obligația de a apăra lucrul închiriat contra uzurpărilor***

Potrivit art. 1433 C. civ., locatarul este obligat de a înștiința pe locator și de a apăra lucrul închiriat contra uzurpărilor.

Prin *uzurpare* se înțelege încălcarea adusă de un terț asupra posesiei sau proprietății lucrului închiriat.

În cazul nedeplinirii de către locatar a acestei obligații, el este ținut a răspunde pentru prejudiciul suferit de locator (daune-interese) și, de asemenea, va fi obligat la plata cheltuielilor de judecată.

### SECȚIUNEA A III-A

## CONTRACTUL DE SUBLOCAȚIUNE ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

### **§ 1. Contractul de sublocațiune**

Potrivit art. 1418 alin. 1 C. civ., „locatarul are dreptul de a subînchiria ... contractul său către altul ...”, în tot sau în parte, în baza unui contract de sublocațiune.

*Contractul de sublocațiune* este un acord de voință, în temeiul căruia locatarul, care a dobândit folosința temporară a unui bun pe baza unui contract de locațiune preexistent,

subînchiriază acel bun unui terț, care se obligă să-i plătească chirie; locatarul devine, astfel, *locator (sublocator)*, iar terțul cu care contractează, *sublocatar*.

Pentru a fi valabil contractul de sublocațiune se cer a fi îndeplinite două condiții (prima impusă de lege și a doua creată de literatura de specialitate):

- *transmisiunea folosinței să nu fie interzisă prin contractul de locațiune preexistent*, caz în care locațiunea devine un contract *intuitu personae*. În nici un caz o asemenea interdicție nu poate fi prezumată.

- *sublocațiunea să nu fie convenită în condiții care să contravină celor din contractul principal* (de exemplu, folosirea lucrului închiriat pentru o altă destinație).

Contractul de sublocațiune constituie un accesoriu al contractului de locațiune preexistent și este supus acelorași condiții de validitate, produce aceleași efecte și are aceleași cauze de încetare.

Sublocațiunea nu produce efecte față de locator, drepturile și obligațiile dintre locator și locatarul principal fiind în continuare neatinse.

Locatorul nu are o acțiune directă contra sublocatarului, ci doar o acțiune oblică, subrogatorie, în calitate de creditor al locatarului.

## **§ 2. Cesiunea contractului de locațiune**

Potrivit art. 1418 C. civ., locatarul poate să cedeze contractul său către un terț, operațiune care constituie o *vânzare a dreptului de folosință*. Pentru a fi opozabilă terților, cesiunea contractului de locațiune trebuie să fie acceptată prin act autentic de către locator sau notificată acestuia (art. 1393 C. civ.).

În cazul cesiunii făcută în condițiile art. 1393 C. civ., locatarul este înlocuit cu cesionarul, care se subrogă în toate drepturile și obligațiile acestuia.

## SECȚIUNEA A IV-A

### **ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE**

#### **§ 1. Încetarea contractului de locațiune prin acordul părților**

Având în vedere că încheierea contractului de locațiune se face prin acordul părților, firesc este ca acest contract să poată înceta tot prin consimțământul lor. Cu alte cuvinte, dacă părțile, prin liberul lor consimțământ, au încheiat un act constitutiv de drepturi și obligații - contractul de locațiune -, nimic nu se opune ca ele să hotărască să pună capăt acestuia.

Acordul de voință a părților, în sensul stingerii raportului juridic de locațiune, constituie un act juridic bilateral, un adevărat contract, în sensul art. 942, coroborat cu art. 969 alin. 2 C. civ.

#### **§ 2. Încetarea contractului de locațiune prin expirarea termenului**

Potrivit art. 1436 C. civ., în cazul în care părțile au stabilit la încheierea contractului durata locațiunii sau, în lipsa unei asemenea clauze, când termenul este stabilit de lege (art. 1450-1452 C. civ.), la împlinirea lui, contractul de locațiune va înceta de drept, fără nici o înștiințare prealabilă.

Sunt situații în care, după expirarea termenului contractual, raporturile de locațiune continuă. Astfel, dacă locatarul folosește pe mai departe lucrul închiriat, iar locatorul nu se opune, potrivit art. 1437 și art. 1452 C. civ., contractul de locațiune se consideră reînnoit prin *tacita relocațiune* (reconducțiune), chiar dacă părțile n-au prevăzut această prelungire în mod expres. Tacita relocațiune nu poate avea loc în cazul în care, anterior expirării

termenului, locatorul a notificat *concediul* (manifestarea voinței de a nu reînnoi contractul) și aceasta chiar dacă locatarul a continuat să folosească bunul și după împlinirea termenului (art. 1438 C. civ.).

Tacita relocațiune are loc în condițiile contractului de locațiune inițial încheiat, însă noul contract se va considera încheiat fără termen, cu excepția cazurilor în care termenul este prevăzut de lege.

### **§ 3. Denunțarea unilaterală a contractului de locațiune**

Potrivit art. 1436 alin. 2 C. civ., dacă părțile sau legea n-au determinat durata locațiunii, atunci contractul poate înceta prin denunțarea unilaterală făcută de oricare dintre părți, fără să fie necesară vreo justificare, însă cu respectarea unui termen de preaviz.

*Termenul de preaviz* reprezintă intervalul de timp dintre manifestarea voinței de a desface contractul de locațiune și data la care acesta urmează să înceteze; el variază după natura lucrului și obiceiul locului, și are ca rațiune protecția părții care i se comunică preavizul, în sensul de a-și găsi un nou locatar, respectiv acesta să-și găsească un alt lucru corespunzător pe care să-l închirieze.

*Denunțarea unilaterală (concediul)* reprezintă un act unilateral de voință, care duce la desfacerea contractului, indiferent de acceptarea celeilalte părți.

### **§ 4. Încetarea contractului de locațiune prin reziliere**

Potrivit art. 1439 alin. 2 C. civ., neexecutarea de către una din părți a obligațiilor care-i revin, neexecutare care aduce o vătămare celeilalte părți, îndreptățește pe aceasta din urmă să ceară desfacerea contractului prin reziliere.

Fiind un contract sinalagmatic, cu executare succesivă, contractul de locațiune va fi supus rezilierii în condițiile dreptului comun (art. 1020 – 1021 C. civ.).

### **§ 5. Pieirea lucrului închiriat**

Potrivit art. 1423 alin. 1- prima parte - și art. 1439 alin. 1 C. civ., pieirea totală a lucrului închiriat duce la încetarea contractului de locațiune, indiferent de cauza pieirii - forță majoră sau culpa părților -, deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința lucrului și nici nu poate fi obligat la refacerea, reconstruirea sau înlocuirea lui.

Dacă lucrul închiriat a pierit numai în parte, locatarul este îndreptățit a cere, după caz, o reducere a chiriei proporțional cu pierderea suferită sau rezilierea contractului, iar partea în culpă va fi ținută la plata de daune-interese, întocmai ca în cazul pieirii totale.

### **§ 6. Desființarea titlului locatorului**

*Desființarea titlului locatorului* poate avea ca efect încetarea locațiunii, potrivit principiului *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. Astfel se întâmplă atunci când pierderea titlului este cu efect retroactiv, cum ar fi nulitate sau revocare, ori atunci când locatorul a fost evins de un terț printr-o acțiune în revendicare.

De la această regulă există însă și unele excepții:

- contractele de locațiune încheiate de uzufructuar rămân valabile până la 5 ani, în limitele unui act de administrare, chiar dacă uzufructul ar fi încetat;

- potrivit art. 519 C. proc. civ., rămân valabile și contractele încheiate de terț dobânditor al imobilului ipotecat, chiar dacă este evins, sub condiția ca locațiunea să fi fost încheiată cu bună-credință și să aibă dată certă, anterioară înscrierii comandamentului;

- rămân valide și contractele de locațiune încheiate de moștenitorul aparent, în cazul în care locatarul a fost de bună-credință.

### **§ 7. Înstrăinarea lucrului închiriat prin acte între vii**

Potrivit art. 1441 C. civ., în cazul în care locatorul a înstrăinat prin vânzare bunul

închiriat, cumpărătorul este obligat să respecte contractul de locațiune încheiat anterior înstrăinării, când aceasta s-a făcut printr-un înscris autentic sau printr-un înscris sub semnătură privată cu dată certă, cu excepția cazului în care încetarea locațiunii din cauza înstrăinării ar fi fost prevăzută prin contractul de locațiune.

Contractul de locațiune nu încetează de drept în cazul înstrăinării bunului. Așa fiind, în cazul în care dobânditorul imobilului nu este obligat să respecte locațiunea făcută de înstrăinător, el va putea obține încetarea contractului de locațiune numai dacă va anunța locatarului concediul, cu respectarea unui termen de preaviz (art. 1443 C. civ.).

## CAPITOLUL II

# CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, SEDIUL MATERIEI ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

##### § 1. Noțiunea și reglementarea contractului de închiriere a locuinței

Contractul de închiriere a locuinței constituie o varietate a contractului de locațiune, deosebindu-se de acesta prin faptul că are un obiect specific: locuința.

*Contractul de închiriere a locuinței* este acel act juridic prin care o parte, numită *locator*, se obligă să asigure unei alte părți, numită *locatar* sau *chiriaș*, folosința temporară a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani determinată, numită *chirie*.

Principala reglementare în materia contractului de închiriere o constituie Legea nr. 114/1996 – legea locuinței -, republicată cu modificările ulterioare care se completează cu dispozițiile Codului civil referitoare la locațiune.

Alte acte normative cu incidență în cauză sunt: Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat; Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței

**a.** Contractul de închiriere a locuinței este un contract *consensual*. Cu toate acestea, conform art. 21 din Legea nr. 114/1996, republicată, *ad probationem*, acordul dintre proprietar și chiriaș va trebui consemnat într-un înscris.

**b.** Contractul de închiriere a locuinței are un caracter *sinalagmatic* (bilateral).

**c.** Contractul de închiriere a locuinței are un caracter *oneros*.

**d.** Contractul de închiriere a locuinței este un contract *comutativ*.

**e.** Contractul de închiriere a locuinței este un contract *cu executare succesivă în timp*, părțile executându-și obligațiile pe toată durata locațiunii.

**f.** Contractul de închiriere este un contract *translativ de folosință* temporară a locuinței.

### SECȚIUNEA A II-A

#### ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

##### § 1. Forma contractului de închiriere

Potrivit art. 21 din Legea nr. 114/1996, republicată, „închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin *contract scris* (subl. n.)”, care va trebui înregistrat la organele fiscale teritoriale, în vederea impozitării.

Art. 21 din Legea nr. 114/1996, republicată, stabilește cuprinsul pe care trebuie să-l aibă contractul de închiriere, și anume: adresa locuinței care face obiectul închirierii; suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate sau în comun; valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată; suma plătită în avans în contul chiriei; locul și condițiile în care se realizează primirea și restituirea cheilor; obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului; inventarul obiectelor



și al dotărilor aferente; data intrării în vigoare și durata; condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate; persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului; alte clauze convenite între părți.

Alături de aceste mențiuni, trebuie specificată identitatea părților, precum și semnătura acestora.

## **§ 2. Părțile contractului de închiriere**

Conform art. 21 din Legea nr. 114/1996, republicată, contractul de închiriere a locuinței se încheie între proprietar (locator) și chiriaș.

- *Locatorul* poate fi atât o persoană fizică, cât și o persoană juridică sau chiar o unitate administrativ-teritorială.

Întrucât contractul de închiriere nu transferă proprietatea asupra lucrului închiriat, în calitate de locator poate sta atât proprietarul lucrului, cât și un detentor precar.

- *Chiriașul* (locatarul) este persoana care dobândește dreptul de folosință asupra locuinței.

O dată cu titularul contractului de închiriere, dobândesc un drept locativ propriu și alte persoane care urmează să locuiască alături de chiriaș - art. 21 lit. k din Legea nr. 114/1996 (de exemplu, soțul sau soția, ascendenții ori descendenții acestora etc.).

## **§ 3. Obiectul contractului de închiriere a locuinței**

**a. Locuința.** Contractul de închiriere reglementat de Legea nr. 114/1996 are ca obiect exclusiv spații cu destinație de *locuință*, necesare satisfacerii nevoilor de locuit ale unei persoane sau familii.

Locuința, astfel cum este definită de art. 2 lit. a din lege, se referă atât la camerele de locuit (camere de zi, dormitoare), cât și la băi, bucătării, holuri, spații de depozitare, poduri etc. La toate acestea se pot adăuga, uneori, curtea și grădina aferente imobilului închiriat (art. 21 lit. c din Legea nr. 114/1996).

**b. Chiria** reprezintă o sumă de bani care va fi achitată de către chiriaș, pe toată durata contractului, ca un echivalent al folosirii locuinței.

Potrivit reglementării cuprinse în Legea nr. 114/1996, *chiria* constituie unul dintre elementele esențiale ale contractului de închiriere, părțile fiind ținute să stabilească și regulile de modificare a chiriei, precum și modalitatea ei de plată (art. 21 lit. d).

În ceea ce privește cuantumul chiriei, art. 31 din Legea 114/1996 menționează că aceasta trebuie să acopere cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

## **§ 4. Termenul închirierii**

Potrivit art. 21 lit. i din Legea nr. 114/1996, republicată, contractul de închiriere a locuințelor trebuie să cuprindă data începerii executării prestațiilor și durata contractului.

În acest domeniu legiuitorul a reglementat expres *posibilitatea prorogării legale* a termenului închirierii, precum și *dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere*.

**a. Prorogarea legală** reprezintă prelungirea de către legiuitor a duratei contractelor de închiriere, din dorința de a asigura stabilitatea și continuitatea folosirii locuinței de către chiriași și, în același timp, din dorința de a reduce birocrăția încheierii unor noi contracte cu chiriașii.

Legiuitorul a intervenit, în acest sens, prin mai multe acte normative, cum ar fi Legea nr. 17/1994, Legea nr. 112/1995, precum și O.U.G. nr. 40/1999, aprobată și

modificată prin Legea nr. 241/2001. Aceste acte normative au prelungit de drept contractele de închiriere aflate în curs de executare la data intrării lor în vigoare. Prelungirea s-a făcut, de regulă, pe o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a actului normativ.

**b. Dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere.** Conform art. 14 alin. 1 din O. U. G. nr. 40/1999, în cazul în care părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii, chiriașul are dreptul, la expirarea termenului închirierii, la reînnoirea contractului pentru aceeași perioadă.

La rândul său, proprietarul (locatorul) poate refuza reînnoirea contractului, dacă:

- locuința este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, ale soțului, părinților sau copiilor oricărora dintre aceștia, numai dacă sunt cetățeni români cu domiciliul în România (art. 14 alin. 2 lit. a);

- locuința urmează să fie vândută în condițiile prezentei ordonanțe de urgență (art. 14 alin. 2 lit. b).

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive în executarea contractului de închiriere (art. 14 alin. 2 lit. c);

- atunci când, conform art. 13, prelungirea contractelor nu se aplică (art. 14 alin. 2 lit. d din O.U.G. nr. 40/1999).

**c. Dreptul de preemțiune al chiriașului în caz de vânzare a locuinței.** Conform art. 18 alin. 1 din O.U.G. nr. 40/1999, în cazul în care refuzul proprietarului de a reînnoi contractul de închiriere este motivat de intenția acestuia de a înstrăina locuința, chiriașul beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea acesteia.

## SECȚIUNEA A III-A

### EFACTELE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

#### § 1. Obligațiile proprietarului (locatorului)

**a. Obligația locatorului de a preda locuința închiriată în stare normală de folosință** (art. 28 lit. a). Neexecutarea acestei obligații îndreptățește locatarul să ceară predarea silită a locuinței, iar dacă locuința este ocupată fără drept de alte persoane, și evacuarea acestora. Chiriașul poate să ceară și rezilierea contractului, eventual cu daune-interese sau să invoce excepția de neexecutare a contractului, în situația în care locatorul pretinde plata chiriei, fără a-i fi asigurat, în prealabil, locatarului folosința locuinței.

**b. Obligația de a efectua reparațiile necesare pe toată durata contractului** (art. 28 lit. b, c și d):

**1. Locatorul trebuie să ia măsuri pentru repararea și asigurarea funcționării în condiții de siguranță a clădirii.**

**2. Locatorul trebuie să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii.**

În cazul în care aceste lucrări se datorează culpei chiriașului, obligația de reparare îi revine lui.

**3. Obligația de a întreține, în bune condiții, instalațiile comune proprii clădirilor** (art. 28 lit. d).

#### § 2. Obligațiile chiriașului (locatarului)

**a. Obligația de a folosi locuința închiriată potrivit destinației.** Chiriașul nu poate aduce modificări spațiului deținut ca locuință și, îndeosebi, structurii de rezistență a imobilului. Tot astfel, nu poate schimba destinația suprafeței închiriate.

Nerespectarea acestei obligații de către chiriaș dă dreptul locatorului de a cere rezilierea contractului și evacuarea chiriașului.

**b.** *Obligația de a efectua lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă* (art. 29 alin. 1 lit. a). Această obligație se impune întrucât, la încetarea contractului, chiriașul va trebui să predea suprafața locativă în stare de folosință și curățenie, ținându-se seama de starea în care a fost închiriată.

**c.** *Obligația de a repara sau înlocui elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare* (art. 29 alin. 1 lit. b). Obligația locatorului vizează atât elementele construcției, cât și cele de instalații din interiorul sau exteriorul clădirii.

**d.** *Obligația de a asigura curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună* (art. 29 alin. 1 lit. c). Această obligație îi revine chiriașului pe toată durata contractului de închiriere.

**e.** *Obligația de a preda proprietarului locuința în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.*

**f.** *Obligația de plată a chiriei.* Dreptul de a cere plata chiriei se prescrie în cadrul termenului general de prescripție de 3 ani, care se calculează separat, pentru fiecare rată de chirie restantă.

**g.** *Obligația de plată a cotelor din cheltuielile comune de întreținere.*

#### SECȚIUNEA A IV-A

### CONTRACTUL DE SUBÎNCHIRIERE ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

#### **A.** *Contractul de subînchiriere*

Potrivit art. 26 din Legea nr. 114/1996, republicată, locatarul are dreptul de a subînchiria locuința deținută, însă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar, dacă subînchirierea nu a fost interzisă prin contractul principal de închiriere a locuinței.

Contractul de subînchiriere trebuie să fie încheiat în formă scrisă și înregistrat la organul fiscal teritorial în raza căruia este situată locuința subînchiriată.

Contractul de subînchiriere trebuie să prevadă obligatoriu durata subînchirierii care nu poate fi mai mare decât cea din contractul de închiriere principal și chiria care urmează să fie plătită de sublocatar.

Contractul de subînchiriere nu produce efecte față de locator (proprietar).

Spre deosebire de locatarul principal, care beneficiază de prorogarea legală a contractului de închiriere și de dreptul la reînnoirea contractului, sublocatarul nu are asemenea beneficii, astfel încât, sublocatarul poate fi evacuat la expirarea termenului sau o dată cu încetarea contractului de închiriere a locatarului principal și aceasta chiar dacă termenul din contractul de subînchiriere nu a expirat încă.

#### **B.** *Cesiunea contractului de închiriere*

Legea nr. 114/1996 nu reglementează în mod expres dreptul locatorului de a ceda contractul de închiriere. Cu toate acestea, prin analogie cu contractul de locațiune, se admite această posibilitate și în cazul contractului de închiriere.

Cesiunea contractului poate avea loc numai cu acordul scris și prealabil al

proprietarului și doar în condițiile stabilite de către acesta (locator). Ea trebuie consemnată prin act scris, în vederea înregistrării ei la organele fiscale teritoriale.

Cesiunea nu este permisă în cazul locuințelor de serviciu, de intervenție sau de necesitate.

## SECȚIUNEA A V-A

### ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

#### **A. Ajungerea la termen a contractului**

Potrivit art. 23 din Legea nr. 114/1996, republicată, în lipsa unei convenții de prelungire a contractului de închiriere, acesta încetează fără a fi necesară nici o formalitate, chiriașul fiind obligat să părăsească locuința, cu excepția acelor contracte de închiriere pentru care operează, în temeiul legii, prorogarea legală, precum și atunci când chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului.

Chiriașul va fi ținut să părăsească locuința în termen de 60 de zile din momentul expirării contractului, timp în care acțiunea locatorului în evacuarea chiriașului este paralizată (art. 14, alin. 5 din O.U.G. nr. 40/1999, modificat prin Legea nr. 241/2001).

#### **B. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș**

Conform art. 24 alin. 1 lit. a din Legea nr. 114/1996, republicată, contractul de închiriere a locuinței poate înceta înainte de termen, la cererea chiriașului. Pentru a opera încetarea, trebuie să fie îndeplinite două condiții: notificarea intenției chiriașului de a denunța contractul, făcută către proprietar, și respectarea unui termen de preaviz de minimum 60 de zile.

#### **C. Rezilierea contractului**

Înainte de ajungerea la termen, contractul de închiriere poate înceta prin *reziliere*. Sancțiunea poate interveni la cererea locatorului (art. 24 lit. b din Legea nr. 114/1996, republicată) sau a asociației de proprietari (art. 24 lit. c).

Locatorul (proprietarul) poate cere rezilierea contractului în următoarele situații:

- a. dacă chiriașul nu și-a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- b. dacă chiriașul a cauzat stricăciuni importante locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- c. dacă chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- d. dacă chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Rezilierea contractului de închiriere poate fi pronunțată și la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile care-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite, prin contract, în sarcina chiriașului.

#### **D. Neuzul locuinței**

Potrivit art. 27 alin. 1 și 3 din Legea nr. 114/1996, modificat prin Legea nr. 145/1999, „în cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere..., precum și în cazul titularului de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere”, dacă soțul sau soția titularului, descendenții sau ascendenții acestuia, cu condiția să fi locuit împreună cu acesta, ori persoanele care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise

în contract nu au făcut cerere de continuare a închirierii în numele lor, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului sau de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

#### **E. Moartea chiriașului**

Contractul de închiriere încetează și prin decesul chiriașului (art. 27 alin.1) dacă, după momentul survenirii acestuia, soțul (soția) titularului, ascendenții ori descendenții acestuia sau alte persoane care au avut același domiciliu cu titularul nu formulează cerere de continuare a contractului în numele lor.

Pentru continuarea contractului de închiriere și după moartea titularului este necesar ca soțul (soția) titularului sau descendenții ori ascendenții acestuia să fi locuit împreună cu titularul (art. 27 alin. 1 lit. a și b). În ceea ce privește alte persoane care au locuit cu chiriașul, pentru continuarea în numele lor, la cerere, a contractului, ele trebuie să fi locuit împreună cu chiriașul cel puțin un an și să fi fost înscrise în contractul de închiriere (art. 27 alin. 1 lit. c).

### SECȚIUNEA A VI-A

#### **ÎNCHIRIEREA UNOR LOCUINȚE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

##### **§ 1. Locuința socială**

Potrivit art. 2 alin. 1 lit. c din Legea nr. 114/1996, republicată, prin *locuință socială* se înțelege cea „locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieții”.

Au dreptul la o locuință socială, în vederea închirierii, „familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, cu cel puțin 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie sau, după caz, pe persoană, stabilit conform art. 8 alin. 2” (art. 42 alin. 1 din Legea nr. 114/1996, așa cum fost el modificat prin Legea nr. 145/1999).

##### **§ 2. Locuința de serviciu**

*Locuința de serviciu* este definită de art. 2 alin. 1 lit. d din Legea nr. 114/1996, republicată, ca fiind cea „locuință destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale”.

Contractul de închiriere care are drept obiect o locuință de serviciu se încheie ca un accesoriu al contractului de muncă (art. 51 alin. 2 din Legea nr. 114/1996, republicată) și, în principiu, va înceta o dată cu acesta.

##### **§ 3. Locuința de intervenție**

Potrivit Legii nr. 114/1996, republicată, *locuința de intervenție* este cea „locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice” (art. 2 alin. 1 lit. e).

Conform art. 54 din Legea nr. 114/1996, republicată, locuința de intervenție urmează regimul juridic al locuinței de serviciu, contractul de închiriere având, și în acest caz, statutul de accesoriu al contractului de muncă.

##### **§ 4. Locuința de necesitate**

Conform art. 2 alin. 1 lit. f din Legea nr. 114/1996, republicată, *locuința de necesitate* este cea „locuință destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale

căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari”.

Durata pentru care se încheie un astfel de contract este nedeterminată, acesta încetând atunci când au încetat cauzele care au făcut inutilizabile locuințele (art. 55 alin. 3).

#### **§ 5. Locuința de protocol**

În sensul Legii nr. 114/1996, republicată, *locuința de protocol* este cea „locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora”.

Atribuirea, ocuparea și folosirea locuințelor de protocol se fac în condițiile legii (art. 57 alin. 3), ele fiind proprietate publică a statului și, prin urmare, netransmisibile.

Locuințele de protocol sunt administrate de către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” (art. 57 alin. 2).

# CAPITOLUL III

## CONTRACTUL DE ARENDARE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, SEDIUL MATERIEI ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE ARENDARE

##### § 1. Noțiunea și reglementarea contractului de arendare

*Contractul de arendare* constituie o varietate a contractului de locațiune din dreptul comun, prin care o parte, numită *arendator*, se obligă să transmită celeilalte părți, numită *arendaș*, folosința unor bunuri agricole pe o durată determinată, în schimbul unui preț numit *arendă*.

Contractul de arendare este reglementat prin Legea nr. 16/1994, Legea arendării, modificată și completată prin Legea nr. 58/1995, Legea nr. 65/1998 și prin O.U.G. nr. 157/2002, aprobată cu modificări prin Legea nr. 350/2003.

Potrivit art. 26 din Legea nr. 16/1994, dispozițiile Legii arendării „se completează cu prevederile legislației civile, în măsura în care acestea din urmă nu sunt contrare”. Astfel, vor fi incidente în cauză dispozițiile cuprinse în titlul VII, capitolul IV, din Codul civil, intitulat *Despre regulile particulare la arendare*, art. 1454 și urm., care n-au fost abrogate expres de Legea arendării.

La aceste dispoziții se adaugă și cele care reglementează locațiunea de drept comun.

De asemenea, dispozițiile Legii nr. 16/1994 se întregesc și se coroborează și cu cele ale Legii nr. 18/1991 (Legea fondului funciar) și cu ale altor acte normative care reglementează activitatea în domeniul agricol.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de arendare

- a. Arendarea este un contract *sinalagmatic* (bilateral).
- b. Arendarea este un contract *cu titlu oneros*.
- c. Contractul de arendare este *comutativ*.
- d. Contractul de arendare este un contract *cu executare succesivă*.
- e. Arendarea este un contract *translativ de folosință* asupra bunurilor agricole.
- f. Contractul de arendare se încheie *intuitu personae*, cel puțin în persoana arendașului.

g. Contractul de arendare este un *contract solemn*; însă, el nu trebuie încheiat în forma autentică, putând fi încheiat și sub forma înscrisului sub semnătură privată. Pentru a fi opozabile față de terți contractele de arendare trebuie înregistrate în termen de 15 zile de la încheiere la Consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate.

### SECȚIUNEA A II-A

#### CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE ARENDARE

##### § 1. Părțile contractante

###### A. Arendatorul

Poate avea calitatea de arendator proprietarul, uzufructuarul sau orice alt deținător legal al bunurilor care formează obiectul contractului și care are dreptul de exploatare agricolă a acestora și are capacitatea cerută de lege pentru încheierea unui astfel de contract.

Art. 4 alin. 1 din Legea 16/1994 prevede că „nu pot da în arendă bunurile agricole regiile autonome, institutele și stațiunile de cercetare și producție agricolă, societățile comerciale și alte unități care au în patrimoniu sau în administrare terenuri proprietate de stat...”

### **B. Arendașul**

Pot avea calitatea de arendaș una sau mai multe persoane fizice (membrii unei familii), însă numai persoane care sunt cetățeni români, indiferent că au domiciliul în România sau în străinătate (dar care au pregătire de specialitate agricolă, practică agricolă ori atestat de cunoștințe agricole și prezintă garanțiile solicitate de arendator), sau persoane juridice române, cu sediul în România (inclusiv cu capital parțial sau integral străin), care are ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole și prezintă garanțiile cerute de arendatori.

Art. 18 din Legea arendării interzice luarea în arendă a bunurilor agricole de către „funcționarii publici și salariații din conducerile administrative ale regiilor autonome cu profil agricol, ale institutelor și stațiunilor de cercetare și producție agricolă, ale societăților comerciale agricole pe acțiuni și ale altor unități care au în patrimoniu sau în administrare terenuri agricole proprietate de stat”.

### **§ 2. Obiectul contractului de arendare**

**a. Lucrul arendat.** Legea arendării enumeră în art. 1 alin. 2 bunurile agricole care pot fi arendate. Acestea sunt imobile fie prin natura lor, cum sunt terenurile și construcțiile, fie prin destinație, cum sunt mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole.

**b. Arenda** (prețul contractului) poate să fie stabilită sub forma unor cantități de produse agricole, care vor fi predate în natură sau sub forma echivalentului lor în lei, la prețurile practicate pe piața locală la data plății ori poate fi exprimată într-o cantitate de produse agricole și bani. Nimic nu se opune ca arenda să fie stabilită direct în bani.

Conform art. 5 lit. e din lege, sub sancțiunea nulității, contractul de arendare trebuie să cuprindă mențiuni cu privire la cuantumul arendeii, precum și la modalitățile și termenul de plată.

### **§ 3. Termenul arendării**

Potrivit art. 7 din Legea arendării, contractul trebuie să prevadă durata arendării.

Legea 16/1994 modificată lasă deplină libertate părților sub acest aspect, ele putând conveni asupra oricărui termen, ținând cont de situația de fapt concretă și de interesele lor.

Totuși, deși legea nu mai prevede un termen minim (inițial se prevedea o durată minimă de 5 ani pentru încheierea contractului), se consideră că durata arendării nu poate fi mai mică de 1 an, aceasta fiind necesară pentru consumarea unui ciclu de producție, pentru ca arendașul să poată culege fructele (art. 1462 C. civ.).

## **SECȚIUNEA A III-A**

### **EFECTELE CONTRACTULUI DE ARENDARE**

#### **§ 1. Problema suportării riscurilor**

##### **A. Riscul pieririi lucrului**

Riscul pieririi fortuite, în tot sau în parte, a bunurilor arendate (construcții, mașini, utilaje, animale etc.), este suportat de către arendator, potrivit regulii *res perit domino*.

În cazul în care lucrul arendat a pierit în totalitate, contractul încetează, iar dacă



lucrul arendat a pierit numai în parte, arendașul va putea să ceară fie o scădere de preț proporțională cu deteriorarea lucrului și timpul utilizat, fie desființarea contractului, dacă partea pierită din lucrul arendat este atât de însemnată încât se poate prezuma că, fără acea parte, persoana nu ar fi consimțit la arendare.

#### **B. Riscul neexecutării contractului**

În caz de pieire fortuită a bunurilor arendate, riscul neexecutării contractului este suportat de arendator în calitate de debitor al obligației imposibil de executat.

Dacă arenda a fost stabilită de către părți sub forma unei cote-părți din recoltă, pierderea recoltei se suportă proporțional de arendator și arendaș (art. 1469-1467 C. civ.).

În cazul în care arenda se plătește prin echivalentul în lei al produselor, arendatorul nu suportă riscul pierii lor după recoltare, el nefiind proprietar al produselor culese, ci creditorul unei creanțe bănești.

Dacă arenda a fost prevăzută de părți într-o cantitate determinată de produse agricole, care urmează a fi prestată de arendaș în natură sub forma echivalentului în bani, riscul pierii fortuite a recoltei este suportat, de regulă, de arendaș, deoarece cuantumul arendei nu depinde de mărimea recoltei.

### **§ 2. Obligațiile părților**

#### **A. Obligațiile arendatorului**

Potrivit art. 8 alin. 1 din Legea arendării, arendatorul este obligat să predea bunurile arendate în termenul și în condițiile stabilite, să garanteze pe arendaș contra evicțiunii totale sau parțiale și pentru viciile ascunse ale lucrului arendat, precum și să execute toate celelalte obligații asumate prin contract.

Arendatorul trebuie să predea bunurile arendate în stare corespunzătoare folosinței (exploatării agricole), iar pe durata arendării să execute reparațiile capitale care sunt de natură a menține bunul în stare de exploatare.

În fine, potrivit art. 10 din Legea arendării, impozitele și taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate, cad în sarcina arendatorului.

#### **B. Obligațiile arendașului**

Art. 8 alin. 2 din Legea nr. 16/1994 prevede că „arendașul are obligația de a folosi bunurile arendate, ca un bun proprietar, în condițiile stabilite, de a menține potențialul productiv al bunurilor arendate, de a le restitui la încetarea contractului, de a plăti arenda la termenele și în modalitățile stabilite, precum și de a executa toate obligațiile contractuale”.

Arendașul mai are și obligația de a plăti taxele de redactare și înregistrare a contractului de arendare, precum și a impozitelor datorate pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate.

În caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor de către una din părți, cealaltă poate cere în justiție rezilierea contractului „în condițiile legii” (art. 24 alin. 2 din Legea nr. 16/1994).

### **§ 3. Încetarea contractului de arendare**

Principala cauză de încetare a contractului de arendare o constituie expirarea termenului contractual, dacă contractul nu a fost reînnoit.

Contractul poate înceta și în caz de pieire a bunurilor arendate, în cazul desființării titlului arendatorului, precum și în cazul neexecutării obligațiilor de către oricare din părți, când se poate cere prin justiție rezilierea contractului.

Decesul uneia dintre părți nu duce la încetarea contractului, moștenitorii acesteia preluând drepturile și obligațiile din contract, dacă părțile nu au stabilit altfel. În acest scop, potrivit art. 25<sup>1</sup> alin. 1 din Legea nr. 16/1994 moștenitorii majori trebuie să comunice în scris intențiile lor de a continua contractul și să obțină acordul scris al celeilalte părți, în termen de 30 de zile de la data decesului.

**CAPITOLUL IV**  
**CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT**  
**SECȚIUNEA I**

**CONSIDERAȚII GENERALE**

*Contractul de împrumut* este definit ca fiind acel act juridic prin care o parte, numită *împrumutător*, transmite unei alte părți, numită *împrumutat*, folosința sau proprietatea unui bun, cu obligația pentru aceasta din urmă să restituie la scadență bunul în natură (în individualitatea sa) sau bunuri de același gen, de aceeași calitate și în aceeași cantitate.

În ipoteza în care cel împrumutat este obligat la restituirea bunului în natura sa specifică, împrumutul este *de folosință* și se numește *comodat*. Dacă împrumutatul este obligat să restituie bunuri similare cu cele împrumutate, suntem în prezența contractului de împrumut *de consumație* sau *propriu-zis (mutuum)*.

*Contractul de comodat* (împrumutul de folosință) poate avea ca obiect numai bunuri nefungibile și neconsumptibile, împrumutatul dobândind doar calitatea de detentor precar asupra acestora. Împrumutătorul rămâne pe durata contractului proprietar al bunului împrumutat, riscurile pieririi acestuia în caz de forță majoră sau caz fortuit rămânând pe mai departe în sarcina sa, în baza principiului *res perit domino*.

*Contractul de împrumut de consumație* (propriu-zis sau *mutuum*) are ca obiect numai bunuri fungibile și consumptibile, împrumutatul dobândind însuși dreptul de proprietate asupra lor din chiar momentul încheierii contractului; prin urmare, el va suporta riscurile pieririi fortuite a acestora, în baza principiului *genera non pereunt* (art. 1577 C. civ.).

**SECȚIUNEA A II-A**

**CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT DE FOLOSINȚĂ (COMODATUL)**

**§ 1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de comodat**

*Contractul de împrumut de folosință* (comodatul) este acel act juridic în baza căruia o parte, numită *comodant*, remite spre folosință temporară și gratuită unei alte părți, numită *comodatar*, un bun individual determinat, cu obligația pentru acesta din urmă de a-l restitui la termen, în natură, în individualitatea sa (art. 1560 C. civ.).

Părțile în contractul de comodat sunt:

1. *comodantul*, împrumutătorul, adică cel care remite bunul;
2. *comodatarul*, împrumutatul, cel căruia i se împrumută bunul.

Caracterele juridice ale contractului de comodat sunt:

**a.** Împrumutul de folosință este un contract *real*, ceea ce înseamnă că pentru încheierea lui valabilă este necesară și predarea efectivă a bunului care formează obiectul contractului.

**b.** Potrivit art. 1561 C. civ., comodatul este un contract *cu titlu gratuit*. Gratuitatea este de esența acestui contract, în caz contrar schimbându-se natura juridică a acestuia.

**c.** Comodatul este, în principiu, un contract *unilateral*, deoarece dă naștere la obligații numai în sarcina comodatarului.

**d.** Comodatul este un contract *translativ de folosință*. Din această caracteristică se desprind următoarele consecințe:

**1.** *Comodantul rămâne pe mai departe proprietarul și posesorul legitim al lucrului (lucrurilor) împrumutat(e), astfel că el va suporta riscul pieririi fortuite a acestuia (acestora), cu excepția cazului când bunul împrumutat a fost evaluat în momentul încheierii contractului (art. 1567 C. civ.).*

Comodatarul culpabil va suporta riscul pieririi fortuite a lucrului împrumutat și în următoarele cazuri:

- când comodatarul folosește bunul pentru altă destinație sau prelungește folosința lui peste termenul prevăzut, dacă nu va putea dovedi că bunul ar fi pierit și la comodant (art. 1565 C. civ.);

- când ar fi putut salva lucrul împrumutat, înlocuindu-l cu un bun al său ori când ambele lucruri au fost expuse pieririi, dar și-a salvat bunul său, lăsând să piară bunul împrumutat (art. 1566 C. civ.).

**2.** *Împrumutatul dobândește doar detențiunea bunului, fiind obligat să-l restituie. Așa fiind, comodatarul nu va putea uzucapa bunul împrumutat.*

## **§ 2. Condițiile de validitate ale contractului de comodat**

### **A. Capacitatea părților**

Contractul de împrumut de folosință este un act de administrare, ceea ce înseamnă că atât comodantului, cât și comodatarului trebuie să aibă capacitatea de a încheia astfel de acte.

Deoarece comodatul nu este translativ de proprietate, comodantul nu trebuie să aibă neapărat calitatea de proprietar al bunului împrumutat, el putând fi și uzufructuar sau locatar, dacă prin convenție darea în împrumut n-a fost interzisă. Comodatarul, însă, nu poate împrumuta mai departe lucrul, deoarece îl deține „spre a se servi de dânsul” (art. 1560 C. civ.), deci pentru folosința proprie, afară dacă părțile n-au convenit altfel.

**B.** *Consimțământul părților* trebuie să nu fie viciat prin eroare, dol sau violență. Prezența viciilor de consimțământ va atrage nulitatea relativă a contractului.

### **C. Obiectul contractului de comodat**

Potrivit art. 1560 C. civ., obiect al contractului de comodat îl pot constitui numai bunurile nefungibile și neconsumptibile pe care comodatarul să le poată restitui în natura lor specifică, la încetarea contractului. Bunurile care se împrumută trebuie să se afle în circuitul civil și pot fi atât bunuri mobile, cât și imobile, dacă împrumutul acestora din urmă nu este interzis prin lege sau este permis doar în anumite condiții.

**D.** *Cauza în contractul de comodat* trebuie să existe, să fie licită și morală.

### **E. Dovada contractului de comodat**

Aceasta se face conform regulilor generale prevăzute de art. 1191 și urm. C. civ., fiind suficient ca înscrisul (*ad probationem*) să fie redactat într-un singur exemplar, dacă valoarea lucrului împrumutat depășește 250 lei.

În schimb, faptul material al predării lucrului poate fi dovedit prin orice mijloc de probă, indiferent de valoarea acestuia.

## **§ 3. Efectele contractului de comodat**

Fiind un contract unilateral, contractul de împrumut de folosință dă naștere la obligații contractuale doar în sarcina împrumutatului. Eventualele obligații care se nasc în sarcina împrumutătorului față de împrumutat au un izvor extracontractual, și anume, gestiunea de afaceri sau fapta ilicită.

#### **A. Obligațiile împrumutatului (comodatarului)**

**a.** Potrivit art. 1564 C. civ., *împrumutatul trebuie să se folosească de lucrul împrumutat potrivit destinației sale, determinată prin acordul părților la încheierea contractului sau prin natura bunului. Nerespectarea acestei obligații este sancționată cu plata daunelor-interese.*

**b.** *Comodatarul este ținut la conservarea lucrului împrumutat ca un bun proprietar (art. 1564 C. civ.), iar, potrivit art. 1566 C. civ., chiar mai bine decât lucrurile sale, deoarece contractul este încheiat în interesul său.*

**c.** *Împrumutatul va suporta cheltuielile necesare folosinței bunului (de exemplu, benzina, uleiul pentru utilizarea autoturismului), cheltuieli care sunt un accesoriu de nedespărțit al folosinței, el neavând dreptul să ceară restituirea lor de la comodant, afară dacă părțile nu s-au înțeles altfel.*

**d.** Potrivit art. 1560 C. civ., *principala obligație a comodatarului este de a restitui, la scadență, în natură, lucrul împrumutat. Restituirea bunului împrumutat trebuie efectuată la termenul fixat în contract, iar dacă părțile nu au stabilit nimic cu privire la această obligație, la data la care comodatarul s-a servit de lucrul împrumutat pentru trebuința în vederea căreia a contractat (art. 1572 C. civ.).*

Potrivit art. 1573 C. civ., comodatarul este ținut să restituie lucrul împrumutat chiar înainte de împlinirea termenului, dacă comodantul însuși ar avea o trebuință mare și neprevăzută de acel lucru.

În cazul în care restituirea în natură a bunului nu mai este posibilă din culpa comodatarului, el va fi obligat la plata contravalorii lucrului din momentul la care se pronunță hotărârea judecătorească.

Dacă la scadență comodatarul refuză fără teme restituirea bunului împrumutat, comodantul are la îndemână două acțiuni:

- *acțiunea în revendicare împotriva comodatarului, dacă comodantul este proprietarul lucrului împrumutat, acțiune imprescriptibilă;*

- *o acțiune personală, care rezultă din contract, acțiune pe care o poate exercita nu numai proprietarul bunului, ci și uzufructuarul, locatarul etc. și care este prescriptibilă în termen de 3 ani, termen care curge de la data prevăzută în contract pentru restituire.*

**e.** *Împrumutatul va răspunde în mod solidar în cazul în care același lucru este împrumutat de mai mulți comodatari (art. 1571 C. civ.).*

#### **B. Obligațiile împrumutătorului (comodantului)**

Contractul de comodat creează obligații numai în sarcina comodatarului, pentru comodant nenăscându-se, în principiu, obligații din acest contract. În mod excepțional, potrivit prevederilor art. 1574-1575 C. civ., împrumutătorul poate avea și el obligații față de împrumutat, obligații extracontractuale, și anume:

**a.** *obligația de a restitui comodatarului cheltuielile extraordinare, necesare și urgente făcute de acesta pe parcursul executării contractului, pentru conservarea bunului (art. 1574 C. civ.);*

**b.** *obligația de a-l despăgubi pe comodatar pentru prejudiciile pe care acesta le-a suferit din cauza viciilor ascunse ale lucrului împrumutat, vicii pe care comodantul le-a cunoscut, însă nu l-a informat despre acestea pe comodatar (art. 1575 C. civ.).*

#### **§ 4. Încetarea contractului de comodat**

De regulă, contractul de împrumut de consumație încetează prin executarea sa, moment în care bunul împrumutat va trebui restituit comodantului.

Dacă comodatarul nu-și execută întocmai obligațiile care-i revin, comodantul este îndreptățit să ceară în justiție rezilierea contractului. Rezilierea poate să se producă de drept, în cazul în care părțile au stipulat în acest sens un pact comisoriu expres.

În cazul în care contractul a fost încheiat *intuitu personae*, el încetează prin moartea comodatarului, succesorii lui fiind ținuți să restituie bunul către comodant. Dacă contractul nu a avut în vedere în mod exclusiv calitățile comodatarului, acesta va continua în persoana moștenitorilor împrumutatului, în principiu, până la scadență.

## SECȚIUNEA A III-A

### CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT DE CONSUMAȚIE (MUTUUM)

#### § 1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de împrumut de consumație (propriu-zis)

*Contractul de împrumut de consumație* (împrumutul propriu-zis sau *mutuum*), este acel act juridic în temeiul căruia o parte, numită *împrumutător*, transmite unei alte părți, numită *împrumutat*, proprietatea asupra unei câtimi de bunuri consumptibile și fungibile, pentru a le utiliza (consuma), cu obligația pentru aceasta din urmă de a restitui la termenul fixat bunuri echivalente ca natură, cantitate și calitate (art. 1576 C. civ.).

Contractul de împrumut de consumație are următoarele caractere juridice:

- a. Împrumutul de consumație este un contract *real*.
- b. Împrumutul propriu-zis este un contract *unilateral*, caracter care se menține și în cazul în care împrumutul este cu dobândă, deoarece cel care se obligă este tot debitorul obligației de restituire a bunului împrumutat.
- c. Contractul de împrumut de consumație poate fi atât *cu titlu gratuit*, cât și *cu titlu oneros*, întrucât împrumutătorul poate să obțină un contraechivalent (dobânda), în schimbul acordării împrumutului (art. 1587 C. civ.). Caracterul oneros trebuie să rezulte neîndoielnic din contract.
- d. Contractul de împrumut de consumație este *translativ de proprietate* (art. 1577 C. civ.). În consecință, împrumutatul devine proprietarul bunurilor fungibile și consumptibile împrumutate și va suporta riscul pieririi acestora în caz de forță majoră sau caz fortuit.

#### § 2. Condițiile de validitate ale contractului de împrumut de consumație

##### A. Capacitatea părților

Întrucât împrumutul de consumație este un contract translativ de proprietate, *împrumutătorul* trebuie să fie proprietarul bunului pe care îl împrumută și să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție.

*Împrumutatul* trebuie să aibă și el capacitatea de a dispune, respectiv capacitate de exercițiu deplină, deoarece la scadență el trebuie să restituie bunuri asemănătoare celor pe care le-a împrumutat de la cealaltă parte.

**B.** *Consimțământul părților* trebuie să fie valabil exprimat, să nu fie viciat prin eroare, dol sau violență, în caz contrar, contractul fiind lovit de nulitate relativă.

**C.** *Obiectul contractului* îl constituie bunuri mobile fungibile și consumptibile.

**D.** *Cauza împrumutului de consumație* trebuie să existe, să fie licită și morală.

##### E. Durata contractului

Contractul de împrumut de consumație poate fi încheiat pe durată determinată sau

pe durată nedeterminată.

În cazul în care nu s-a stipulat nici un termen în contract, instanța de judecată, la cererea oricăreia dintre părți, va putea stabili un termen potrivit împrejurărilor (art. 1582 C. civ.). La fel va proceda instanța și în cazul în care în contract părțile au stipulat o clauză potrivit căreia împrumutul va restitui suma „când va putea sau când va avea mezii” (mijloace) - art. 1583 C. civ.

#### **F. Dovada contractului**

În cazul unui contract care are un obiect cu o valoare mai mare de 250 lei, este necesar un înscris pentru a se putea dovedi consimțământul părților. În ceea ce privește remiterea bunului, aceasta fiind un fapt material se poate dovedi prin orice mijloc de probă.

Înscrisul trebuie să fie scris în întregime de împrumutat sau, cel puțin, să fie semnat de acesta și să conțină formula *bun și aprobat pentru...*, cu arătarea în litere a sumei sau a câtimii lucrurilor împrumutate.

### **§ 3. Efectele contractului de împrumut de consumație**

#### **A. Obligațiile împrumutatului**

Principala obligație care revine împrumutatului este aceea de *restituire a bunului împrumutat*. Potrivit art. 1584 C. civ., „împrumutatul este dator să restituie lucrurile împrumutate în aceeași cantitate și calitate, și la timpul stipulat”, indiferent de fluctuația valorii bunurilor față de momentul încheierii contractului sau cel al restituirii acestora.

Bunurile care urmează să fie restituite trebuie să fie de aceeași natură și în aceeași cantitate, întrucât, în caz contrar, se schimbă natura juridică a contractului.

Potrivit art. 1581 C. civ., restituirea împrumutului nu poate fi cerută de împrumutător mai înainte de împlinirea termenului. Cu toate acestea, nimic nu se opune ca părțile să convină ca restituirea să aibă loc și înainte de scadență.

Locul restituirii bunurilor împrumutate va fi cel convenit de părți în contract. Când părțile n-au convenit nimic cu privire la locul restituirii, acesta va fi cel al încheierii contractului (art. 1585 alin. 2 C. civ.).

În cazul în care împrumutatul se află în imposibilitate de a-și executa obligația de restituire în natură, el va face plata în bani, în raport cu valoarea bunurilor din momentul în care obligația sa a devenit exigibilă (art. 1585 alin. 1 C. civ.), iar dacă nu s-a stipulat un termen, plata prin echivalent se face în raport cu valoarea bunurilor din momentul încheierii contractului (art. 1585 alin. 2 C. civ.).

Dacă împrumutatul nu-și execută obligația de restituire, împrumutătorul sau succesorii săi în drepturi au un drept la acțiune în justiție.

#### **B. Obligațiile împrumutătorului**

În principiu, împrumutătorul nu are nici o obligație, contractul fiind unilateral.

Art. 1580 C. civ. dispune că împrumutătorul este răspunzător de daunele cauzate prin viciile lucrului, la fel ca și comodantul. Acest text este lipsit de importanță practică, întrucât împrumutul de folosință, are ca obiect doar bunuri fungibile și consumptibile în același timp, și numai în mod excepțional ar putea produce daune.

### **§ 4. Împrumutul cu dobândă**

Potrivit art. 1587 C. civ., *împrumutul cu dobândă* este un contract de împrumut de consumație cu titlu oneros, în care împrumutatului îi revine obligația restituirii la scadență a unor bunuri echivalente ca natură, cantitate și calitate cu cele împrumutate, precum și obligația de a plăti împrumutătorului o sumă de bani, numită *dobândă*, pentru folosința temporară a lucrului împrumutat.

Contractul de împrumut cu dobândă are un obiect dublu: lucrul împrumutat (capital) și dobânda.

#### **A. Lucrul împrumutat (capitalul)**

La scadență, împrumutatul trebuie să restituie câtimea sumei arătate în contract, indiferent de creșterea sau scăderea valorii reale a monedei, de la data acordării împrumutului și până la scadență (art. 1578 C. civ.).

Dispozițiile art. 1578 C. civ. nu sunt aplicabile în cazul în care schimbarea cursului monedei a avut loc după expirarea termenului împrumutului și după ce debitorul a fost pus în întârziere. În acest caz, se va restitui adevărata valoare a sumei împrumutate.

Obligația de restituire trebuie efectuată în moneda care are putere circulatorie la acel moment, chiar dacă împrumutul s-a făcut într-o altă monedă.

#### **B. Dobânda**

*Dobânda* reprezintă suma de bani pe care o plătește împrumutatul drept contraprestație a folosirii capitalului împrumutat. De asemenea, *dobânda* poate consta și în alte prestații la care debitorul se obligă drept echivalent al folosirii capitalului.

Cuantumul dobânzii se stabilește de către părți în contract (art. 1587 C. civ.), cu respectarea prevederilor O.G. nr. 9/2000 privind nivelul dobânzii legale în obligațiile bănești. Dacă părțile au convenit să se plătească dobândă, dar au omis să stabilească cuantumul acesteia, atunci se va datora dobânda legală. Dobânda trebuie să fie prevăzută expres și prin act scris de către părți (art. 2 și art. 5 alin. 2 din O.G. nr. 9/2000).

Potrivit O.G. nr. 9/2000, dobânda stabilită de părți în convențiile civile „nu poate depăși dobânda legală cu mai mult de 50% pe an”. Conform art. 3 alin. 3 din O.G. nr. 9/2000, astfel cum aceasta a fost modificată ulterior, dobânda legală în convențiile civile se stabilește „la nivelul dobânzii de referință a Băncii Naționale a României, diminuat cu 20%”.

Dobânda se calculează numai asupra sumei împrumutate (capitalului). Dobânda la dobândă (numită și *anatocism* sau *dobândă compusă*) este, în principiu, interzisă (art. 8 alin. 1 din O.G. nr. 9/2000). Totuși, legea admite anatocismul cu îndeplinirea cumulativă a două condiții (art. 8 alin. 2):

- a. să existe o convenție specială în acest sens, încheiată între părți;
- b. să fie dobânzi datorate pentru cel puțin un an și ele să fie scadente.

O.G. nr. 9/2000 permite plata anticipată a dobânzilor, dar numai pentru o perioadă de cel mult 6 luni. În această situație, dobânda încasată de creditor va rămâne neschimbată, chiar dacă, ulterior, ea va crește sau va scădea (art. 7).

În cazul împrumutului de bani cu dobândă - legală sau convențională -, aceasta se acordă nu numai de la data chemării în judecată, ci și pentru trecut, deoarece reprezintă fructe civile, iar nu daune-înterese pentru neexecutarea unei obligații bănești.

Dovada plății dobânzilor se face conform regulilor generale. În plus, art. 1590 C. civ. prevede că, dacă împrumutătorul eliberează împrumutatului o adeverință de primire a sumei împrumutate, fără a se face mențiune în privința plății și a dobânzilor, operează o prezumție absolută că acestea au fost plătite.

#### **§ 5. Încetarea contractului de împrumut de consumație**

Contractul de împrumut de consumație încetează, de regulă, la data prevăzută în contract, prin restituirea bunului împrumutat, iar dacă împrumutul este cu dobândă, și a dobânzilor aferente.

Plata poate fi făcută în mod valabil și înainte de scadență, întrucât termenul este

stabilit, de regulă, în favoarea debitorului.

Dacă termenul a fost stabilit în favoarea ambelor părți, împrumutatul va putea face plata înainte de scadență numai cu consimțământul împrumutătorului.

Contractul de împrumut de consumație se poate stinge și potrivit dreptului comun, de exemplu, prin reziliere, remitere de datorie, compensație, dare în plată, confuziune.



# CAPITOLUL V

## CONTRACTUL DE DEPOZIT

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, CARACTERELE JURIDICE ȘI FELURILE CONTRACTULUI DE DEPOZIT

##### § 1. Noțiunea contractului de depozit

*Contractul de depozit* este acel act juridic prin care o parte, numită *deponent*, remite spre păstrare un lucru unei alte părți, numită *depozitar*, care se obligă să-l păstreze și să-l restituie în natură, la termen sau la cerere (art. 1591 C. civ.).

Contractul de depozit este reglementat de Codul civil prin dispozițiile art. 1591-1634, iar unele varietăți ale acestuia și prin alte dispoziții legale speciale.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de depozit

**a.** Contractul de depozit este un contract *real*, el perfectându-se „când s-a făcut tradițiunea lucrului” (art. 1593 alin. 2 C. civ.). Prin excepție, contractul de depozit este valabil prin simpla manifestare de voință a părților „dacă lucrul ce este a se lăsa în depozit se află deja în mâna depozitarului sub orice alt titlu” (art. 1593 alin. 3 C. civ.).

**b.** Contractul de depozit se poate constitui atât *cu titlu gratuit*, cât și *cu titlu oneros*.

**c.** Contractul de depozit cu titlu gratuit este un contract *unilateral*, pentru că dă naștere la obligații numai în sarcina depozitarului. Dacă însă contractul de depozit este cu titlu oneros, va avea caracter *sinalagmatic*, astfel că va da naștere la obligații în sarcina ambelor părți.

##### § 3. Felurile contractului de depozit

Potrivit art. 1592 C. civ., depozitul este de două feluri: *depozitul propriu-zis* și *sechestrul*.

Depozitul propriu-zis se încheie numai prin convenția părților și poate avea ca obiect numai bunuri mobile nelitigioase. El se prezintă sub trei variante:

1. *depozitul voluntar* (obișnuit);
2. *depozitul necesar*;
3. *depozitul neregulat*.

Art. 1594 C. civ. enunță expres depozitul voluntar și depozitul necesar; depozitul neregulat, deși nereglementat de Codul civil, este unanim recunoscut în literatura de specialitate și practica judiciară, fiind reglementat și prin acte normative cu caracter special.

### SECȚIUNEA A II-A

#### DEPOZITUL PROPRIU-ZIS

##### § 1. Depozitul obișnuit (voluntar)

**A. Condițiile de validitate ale depozitului obișnuit**

**a. Consimțământul părților**

Potrivit art. 1596 C. civ., „depozitul voluntar se face întotdeauna numai de către proprietarul lucrului depozit, sau prin consimțământul său expres ori tacit”. Cu toate

acestea, din prevederile art. 1609 și 1610 C. civ. rezultă că depozitul obișnuit poate avea ca obiect și lucrul altuia (cum ar fi, de exemplu, depozitul făcut de uzufructuar sau creditorul gajist, de locatar sau de comodat), ceea ce înseamnă că în calitate de deponent poate sta și un neproprietar.

Consimțământul poate fi dat de către părți *expres* ori *tacit*, dar, în toate situațiile, trebuie să fie liber exprimat, adică neviciat prin eroare, dol sau violanță.

#### **b. Capacitatea părților**

Întrucât predarea unui bun în depozit este un act de administrare, *deponentul* va trebui să aibă capacitatea cerută de lege pentru încheierea unor astfel de acte. În schimb, *depozitarul* va trebui să posede capacitatea deplină de exercițiu, întrucât, de regulă, numai în persoana sa se nasc obligații.

Dacă depozitarul este incapabil, contractul nu este valabil, chiar dacă deponentul ar avea deplină capacitate de exercițiu. Dacă s-ar fi încheiat o asemenea operațiune, deponentul are la îndemâna două acțiuni împotriva depozitarului incapabil (art. 1598 C. civ.):

- o acțiune în revendicare, în cazul în care deponentul este proprietarul bunului, atâta timp cât lucrul se află în detenția depozitarului;
- o acțiune în măsura îmbogățirii depozitarului incapabil, dacă bunul nu se mai află în detenția acestuia (l-a înstrăinat sau l-a lăsat să piară).

#### **c. Obiectul contractului**

Potrivit art. 1593 alin. 1 C. civ., depozitul voluntar poate avea ca obiect numai bunuri mobile corporale, individual determinate, chiar dacă, după natura lor, ar fi consumptibile și fungibile.

Așa fiind, nu vor putea forma obiectul acestui contract bunurile imobile și nici bunurile incorporale, cu excepția titlurilor la purtător, asimilate bunurilor mobile corporale (întrucât sunt susceptibile de a fi transmise de la mână la mână).

#### **B. Dovada contractului**

Art. 1597 C. civ. dispune că depozitul se face numai prin înscris. Cu toate acestea este unanim admis că cerința actului scris este o condiție *ad probationem*, indiferent de valoarea contractului.

Prin urmare, proba contractului poate fi făcută și cu martori sau prezumții în cazul existenței unui început de dovadă scrisă (art. 1197 C. civ.) sau a dovedirii depozitului cu alte mijloace de probă decât înscrisurile, în caz de imposibilitate (materială sau morală) de a procura o dovadă scrisă sau de a o conserva (art. 1198 C. civ.). Cerința formei scrise se referă numai la dovada consimțământului părților. Remiterea lucrului, fiind un fapt juridic, poate fi dovedită cu orice mijloc de probă, inclusiv cu martori și prezumții.

#### **C. Efectele contractului de depozit obișnuit**

##### **a. Obligațiile depozitarului**

**1. Obligația de pază.** Potrivit art. 1599 C. civ., „depozitarul trebuie să îngrijească de paza lucrului depozit, întocmai precum îngrijește de paza lucrului său”. Răspunderea depozitarului pentru neexecutarea acestei obligații va fi apreciată *in concreto*, respectiv cu o severitate mai atenuată, în cazul în care depozitul este cu titlu gratuit, deoarece deponentul nu poate pretinde depozitarului o diligență sporită acordată bunurilor aflate în depozit, față de grija pe care o acordă propriilor sale bunuri.

Răspunderea pentru neexecutarea obligației de pază (păstrare) va fi apreciată *in abstracto*, cu mai multă severitate, în cazurile prevăzute de art. 1600 C. civ.:

1. când depozitarul s-ar fi oferit a primi un depozit;
2. când s-ar fi stipulat vreo plată pentru paza depozitului;
3. când depozitul s-a făcut numai în folosul depozitarului;
4. când s-ar fi convenit expres ca depozitarul să fie răspunzător pentru orice

culpă.

Riscul pieririi fortuite a bunului îl suportă deponentul, cu excepția arătată în art. 1601 C. civ.

Potrivit art. 1602 C. civ., depozitarul nu poate să se servească de lucrul dat în depozit fără permisiunea expresă sau tacită a deponentului; ca o consecință a acestei îndatoriri, deponentul trebuie să restituie fructele produse de lucrul depozitat, în măsura în care le-a cules (art. 1608 C. civ.).

**2. Obligația de restituire a bunului depozitat.** Potrivit art. 1604 alin. 1 C. civ., depozitarul este ținut a restitui deponentului însuși lucrul depozitat, în natură.

Lucrul depozitat trebuie restituit în starea în care se află la momentul înapoierii; deteriorările survenite din culpa depozitarului vor fi suportate de acesta, iar cele străine de culpa sa vor fi suportate de deponent (art. 1605 C. civ.).

În cazul depozitului de bani, restituirea trebuie făcută în monedă de același fel, indiferent dacă valoarea ei a crescut sau a scăzut (art. 1604 alin. 2 C. civ.).

Referitor la *momentul restituirii*, legea dispune că depozitarul trebuie să fie oricând gata să predea lucrul deponentului, îndată ce acesta îl cere și chiar dacă în contract s-ar fi prevăzut un termen mai îndepărtat (art. 1616 C. civ.). În cazul în care termenul de restituire a fost stipulat în favoarea depozitarului, deponentul nu poate pretinde depozitarului restituirea anticipată a lucrului depozitat.

Cât privește *locul restituirii*, art. 1614-1615 C. civ. dispun că, în lipsa unei clauze exprese, restituirea se face la locul unde lucrul se află depozitat. În cazul în care părțile au convenit ca restituirea să se facă în alt loc, cheltuielile de transport ale lucrului vor fi suportate de către deponent.

Restituirea bunului primit în depozit se poate face către:

- persoana care l-a încredințat spre depozitare, depozitarul neputând condiționa restituirea lui de probarea dreptului de proprietate al acelei persoane asupra bunului;
- mandatarul deponentului;
- unei terțe persoane, indicate în contract (art. 1609 C. civ.);
- reprezentantul legal al deponentului, dacă acesta din urmă a devenit incapabil (art. 1612 C. civ.), sau persoanei reprezentate, ori noului ei reprezentant legal, dacă depozitul a fost făcut de către reprezentantul legal al deponentului, dar acesta nu mai are această calitate în momentul restituirii bunului (art. 1613 C. civ.);
- moștenitorilor legali ai deponentului în cazul în care acesta a decedat, potrivit art. 1611 C. civ.

În cazul în care depozitarul refuză nejustificat să restituie bunul depozitat, deponentul are la îndemână două acțiuni:

- fie o acțiune în revendicare, în calitate de proprietar, acțiune care este imprescriptibilă;
- fie o acțiune personală rezultată din contract și care se prescrie în cadrul termenului general de prescripție.

**b. Obligațiile deponentului**

- În cazul în care contractul de depozit este gratuit, deponentului îi revine doar obligația de a-și ridica la termen lucrul depozitat; eventualele obligații care se nasc pe

parcursul executării contractului fiind obligații extracontractuale.

Astfel, potrivit art. 1618 C. civ., deponentul este obligat să restituie depozitarului cheltuielile necesare făcute de acesta pentru conservarea lucrului depozitat, precum și cheltuielile utile, dar numai în măsura în care au contribuit la îmbogățirea deponentului, nu însă și cele voluptuarii, pe care depozitarul le poate ridica fără să aducă atingere bunului. De asemenea, deponentul este ținut să-l despăgubească pe depozitar de prejudiciile care i-au fost cauzate de lucrul depozitat.

- În cazul în care contractul de depozit are caracter oneros, deosebit de obligațiile mai sus arătate, deponentul mai are și obligația contractuală de a plăti suma de bani prevăzută drept plată pentru conservarea bunului depozitat.

## **§ 2. Depozitul necesar**

### **A. Considerații generale**

Depozitul necesar presupune existența unor împrejurări deosebite, neprevăzute (cutremur, inundație, incendiu, ruina edificiului etc.), care îl determină pe deponent să-și încredințeze bunul (bunurile) spre păstrare unei alte persoane, fără să poată alege după voința sa persoana depozitarului și să întocmească un înscris constatator al depozitului. Potrivit art. 1620 C. civ. „*depozitul necesar* este acela ce se face sub sila unei întâmplări, cum: un foc, o ruină, o prădare, un naufragiu sau alt eveniment neprevăzut de forță majoră”.

Având în vedere împrejurările excepționale în care se încheie acest contract, art. 1621 C. civ. permite probarea contractului prin martori și chiar prezumții.

### **B. Depozite asimilate celui necesar**

Cu depozitul necesar sunt asimilate depozitul bunurilor aduse de călători în unitățile hoteliere (moteluri, hanuri), camerele din stațiunile balneo-climaterice, casele de odihnă, depozitele făcute de bolnavii internați în spitale, în magaziile acestor instituții, depozitele făcute de spectatorii, consumatorii ori clienții teatrelor, operelor, cinematografele, restaurantelor, respectiv unităților prestatoare de servicii (frizerie, coafură etc.), pentru bunurile depuse la garderobele acestora pe timpul șederii lor ș.a.

Depozitul hotelier reglementat de Codul civil este remunerat, astfel că răspunderea depozitarului este apreciată cu mai multă severitate, el răspunzând *in abstracto*, pentru orice culpă (art. 1600 C. Civ.). Hotelierul va fi ținut răspunzător, în calitate de comitent, pentru pagubele provocate de către angajații hotelului (art. 1000 alin. 3 C. civ.) și chiar de străinii care vin în hotel, de alți călători, vizitatori, furnizori (art. 1624 C. civ.).

Răspunderea hotelierului va fi antrenată numai dacă deponentul va face dovada valorii bunului (bunurilor) și a faptului că au fost aduse în hotel.

## **§ 3. Depozitul neregulat**

Depozitul neregulat nu este reglementat de Codul civil, însă el constituie o formă a depozitului voluntar (obișnuit), având ca obiect lucruri fungibile și consumptibile, depozitarul fiind obligat să restituie, la termen sau la cerere, alte bunuri de aceeași natură, cantitate și calitate decât cele primite.

Depozitarul devine proprietarul bunurilor predate de deponent, astfel că se va putea folosi de acestea, va culege fructele și chiar va dispune de ele, însă în această calitate va suporta și riscul pieririi lucrurilor.

Dacă depozitul neregulat are ca obiect o sumă de bani, depozitarul este ținut să restituie deponentului această sumă, indiferent de scăderea sau sporirea valorii banilor.

Legislația noastră reglementează și unele varietăți ale depozitului neregulat, cum ar fi: depozitul neregulat de sume de bani la bănci (Legea nr. 58/1998 – legea bancară, cu

modificările ulterioare); depozitul neregulat de sume de bani la C.E.C. (Legea nr. 66/1996 privind reorganizarea C. E. C. în societate bancară pe acțiuni, modificată).

Contractul de depunere de sume de bani la Casa de Economii și Consemnațiuni este acel act juridic încheiat între C.E.C., în calitate de depozitar, și o persoană fizică sau o persoană juridică, în calitate de deponent, prin care depozitarul se obligă să păstreze sumele de bani depuse și să le restituie la cerere, cu dobânzile aferente, în totalitate sau în parte, deponentului, reprezentantului sau moștenitorilor acestuia, după caz.

Depunerile la C. E. C. se pot face, fără limită de sumă:

- fie pe numele deponentului sau al altei persoane (caz în care sunt nominative, persoanele înscrise în libret fiind și titularii exclusivi ai dreptului de a dispune de sumele depuse);

- fie la purtător (caz în care deținătorul libretului este și titularul depunerii).

Titularul libretului este și titularul dobânzilor plătite de C. E. C. fie în numerar, fie sub formă de câștiguri.

C. E. C. este ținută să restituie sumele depuse oricând, la cererea titularilor sau reprezentanților lor legali, drepturile de creanță asupra sumelor depuse, dobânzilor și câștigurilor fiind imprescriptibil.

## SECȚIUNEA A III-A

### SECHESTRUL

*Depozitul sechestrului* are ca obiect un bun mobil sau imobil asupra căruia există un litigiu, bun care este lăsat în păstrarea unui terț, numit *sechestrul* (depozitar), până la soluționarea definitivă a litigiului, când va trebui predat părții care a avut câștig de cauză.

Părțile în contractul de depozit sechestrului sunt:

1. *sechestrantul* - persoana care depune bunul spre păstrare;

2. *sechestrul* - persoana care primește bunul spre păstrare.

Sechestrul poate fi constituit atât *cu titlu gratuit*, cât și *cu titlu oneros* (art. 1628 C. civ.).

Potrivit art. 1629 C. civ., în cazul în care sechestrul este gratuit se aplică regulile de la depozitul obișnuit, răspunderea depozitarului fiind apreciată *in concreto*. Dimpotrivă, în cazul depozitului oneros, răspunderea depozitarului va fi apreciată *in abstracto*, după criterii mai exigente.

Potrivit art. 1626 C. civ., sechestrul poate fi *convențional* sau *judiciar*.

Sechestrul este *convențional* când păstrarea lucrului în litigiu este încredințată de către părțile litigante unei terțe persoane (sechestrul), care va păstra bunul până la soluționarea procesului, când îl va restitui aceleia dintre ele care va avea câștig de cauză (art. 1627 C. civ.).

Sechestrul este *judiciar*, când instanța judecătorească ordonă punerea unui bun litigios sub sechestrul, încredințându-l unei persoane numite *sechestrul judiciar*, care este desemnat la propunerea părților interesate, iar în caz de neînțelegere, de către instanță.

Dispozițiile art. 1632-1634 C. civ. care reglementează sechestrul judiciar se completează cu dispozițiile Codului de procedură civilă în materie.

Depozitul judiciar este întotdeauna oneros, răspunderea depozitarului fiind apreciată *in abstracto*. Remunerația cuvenită depozitarului sechestrului este stabilită de instanța de judecată.

Depozitarul sechestrului este supus tuturor îndatoririlor care se nasc din sechestrul convențional (art. 1634 alin. 2 C. civ.).

## ÎNTREBĂRI DE EVALUARE:

1. Care sunt caracterele juridice ale contractului de locațiune?
2. Prin ce se deosebește obligația de garanție a locatorului contra evicțiunii și pentru viciile ascunse ale lucrului de obligația similară a vânzătorului?
3. Care sunt obligațiile locatarului rezultate din contractul de locațiune?
4. Ce este contractul de sublocațiune și care sunt condițiile de valabilitate ale acestuia?
5. Care sunt cazurile de încetare a contractului de locațiune?
6. Prin ce se deosebește contractul de închiriere a spațiilor locative de contractul de locațiune de drept comun?
7. Care sunt condițiile de formă cerute de Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată, pentru valabilitatea contractului de închiriere a spațiilor locative?
8. Care sunt obligațiile proprietarului-locator? Dar ale chiriașului?
9. Care sunt modalitățile în care poate înceta contractul de închiriere a spațiilor locative?
10. Care sunt definiția și caracterele juridice ale contractului de arendare?
11. Care sunt condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o persoană pentru a putea sta în calitate de parte într-un contract de arendare?
12. Cui revine obligația de a suporta riscul pieirii fortuite a lucrului care formează obiectul contractului de arendare? Dar riscul neexecutării contractului de arendare?
13. Care sunt obligațiile care rezultă dintr-un contract de arendare în sarcina părților contractante?
14. Prin ce se deosebește contractul de împrumut de folosință (comodatul) de contractul de împrumut de consumație (propriu-zis)?
15. Care sunt obligațiile împrumutatului rezultate din contractul de împrumut de folosință?
16. Care sunt efectele pe care le produce contractul de împrumut de consumație?
17. În ce constă obligația împrumutatului de plată a dobânzii? Care este cuantumul acesteia în lumina O.G. 9/2000 cu modificările ulterioare și cum se calculează valoarea acesteia?
18. Care sunt formele contractului de depozit și prin ce se deosebesc acestea?
19. Ce obligații rezultă în sarcina părților contractante dintr-un contract de depozit obișnuit?
20. Care sunt depozitele asimilate depozitului necesar și prin ce se caracterizează acestea?
21. Ce este depozitul neregulat?
22. Prin ce se deosebește depozitul sechestru de celelalte forme ale contractului de depozit?

## BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ:

1. Alexandresco, Dimitrie, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului Civil Român*, tom. IX, Atelierele Grafice „Socec & Co”, București, 1910;
2. Alexandresco, Dimitrie, *Principiile Dreptului Român*, vol. IV, București, 1926;
3. Băcanu, Ion, *Regimul juridic al dobânzilor. Ordonanța Guvernului nr. 9/2000 privind nivelul dobânzii legale pentru obligațiile bănești*, ed. a II-a, Ed. Lumina Lex, București, 2000;
4. Chirică, Dan, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997;
5. Cosma, Doru, *Contractul de închiriere a locuinței*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1997;
6. Deak, Francisc, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul juridic, București, 2001;
7. Dogaru, Ion, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2004;
8. Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Națională, „S. Ciornei”, București, 1929;
9. Lefterache, Lavinia, Crăciunescu, Cristina Mihaela, *Legea arendării nr. 16/1994, comentată și adnotată*, Ed. All Beck, București, 2000;
10. Macovei, Dumitru, Striblea, Marius Sebastian, *Drept civil. Contracte. Succesiuni*, Ed. Junimea, Iași, 2002;
11. Macovei, Dumitru, Cadariu, Iolanda Elena, *Drept civil. Contracte*, Ed. Junimea, Iași, 2004;
12. Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Drept civil român (Studiu de doctrină și de jurisprudență)*, Ed. Socec, București, 1943;
13. Safta-Romano, Eugeniu, *Contracte civile*, ed. Polirom, Iași, 1998;
14. Scrieciuc, Florin, *Arendarea bunurilor agricole*, Ed. Tehnica Agricolă, București, 1994;
15. Stănciulescu, Liviu, *Drept civil. Partea specială. Contracte și succesiuni*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2004;
16. Toader, Camelia, *Evicțiunea în contractele civile*, Ed. All, București, 1997;
17. Toader, Camelia, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2003;
18. Țuca, Alina Iuliana, Țuca, Florentina, *Construcția, închirierea și administrarea locuințelor*, Ed. All Beck, București, 2000;
19. Urs, Iosif R., Angheni, Smaranda, *Drept civil. Contracte speciale*, vol. III, Ed. Oscar Print, București, 1998;

**TITLUL III**  
**ALTE CONTRACTE**



# CAPITOLUL I

## CONTRACTUL DE MANDAT

### SECȚIUNEA I

#### MANDATUL CU REPREZENTARE

##### § 1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de mandat

###### A. Noțiunea contractului de mandat

*Contractul de mandat* este acel act juridic prin care o parte, numită *mandant*, însărcinează o altă parte, numită *mandatar*, să încheie acte juridice pe seama și în numele ei.

Contractul de mandat este reglementat în Codul Civil, Cartea a III-a, Titlul IX (*Despre mandat*), în art. 1532-1559. Codul civil se referă doar la *mandatul cu reprezentare*, însă este admis că mandatul poate fi și *fără reprezentare*.

Contractul de mandat mai este denumit și *procură*, *împuternicire* sau *delegație*.

###### B. Caracterele juridice ale contractului de mandat

**a.** Mandatul este un contract *consensual*. Potrivit art. 1533 alin. 1 C. civ., mandatul poate fi și tacit.

**b.** Mandatul este un contract *intuitu personae*, deoarece el se bazează esențialmente pe încrederea pe care mandantul o are în mandatar.

**c.** Contractul de mandat este, în principiu, *cu titlu gratuit* (art. 1532 C. civ.). Gratuitatea este însă doar de natura contractului, nu și de esența acestuia, astfel încât părțile pot deroga de la această regulă (art. 1534 C. civ.), stipulând în favoarea mandatarului o remunerație, caz în care mandatul devine *cu titlu oneros*.

**d.** Contractul de mandat este, de regulă, *unilateral*. Dacă, însă, în favoarea mandatarului s-a stipulat o retribuție, mandatul devine *sinalagmatic* (bilateral).

##### § 2. Asemănări și deosebiri între contractul de mandat și alte contracte civile

###### A. Asemănări și deosebiri între contractul de mandat și contractul de antrepriză

Contractul de mandat cu titlu oneros se aseamănă cu contractul de antrepriză. Cu toate acestea, între cele două contracte există deosebiri esențiale. Astfel:

- mandatarul este însărcinat cu încheierea de acte juridice pe seama și în numele mandantului; antreprenorul obligându-se să execute acte materiale pentru client (de exemplu, construirea unei case);

- mandantul este ținut de actele pe care mandatarul le-a încheiat cu terții (dacă s-au respectat limitele împuternicirilor primite), pe când, în cazul antreprizei, clientul nu răspunde pentru actele încheiate de antreprenor cu terții;

- de asemenea, răspunderea mandatarului este supusă unor reguli diferite de cele prin care este reglementată răspunderea antreprenorului.

###### B. Asemănări și deosebiri între contractul de mandat și contractul de muncă

Contractul de mandat cu titlu oneros se aseamănă și cu contractul de muncă, între cele

două contracte existând și deosebiri:

- mandatarul are calitatea de reprezentant al mandantului, pe când salariatul nu este reprezentantul angajatorului (patronului);

- angajatul nu poate fi reprezentat, el trebuind să presteze personal munca la care s-a

obligat, pe când mandatarul își poate substitui o altă persoană care să îndeplinească unele din actele juridice la care s-a obligat;

- mandatarul este însărcinat să încheie acte juridice, pe când salariatul (angajatul) realizează, în principiu, acte materiale prin punerea forței de muncă la dispoziția celeilalte angajatorului;

- între salariat și angajator există un raport de subordonare (de prepușenie), raport care nu se regăsește în cazul mandatului.

### **§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de mandat**

#### **A. Capacitatea părților**

Mandatarul trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină, concluzie care rezultă din interpretarea *per a contrario* a art. 1552 pct. 3 C. civ., conform căruia „mandatul se stinge ... prin interdicția ... mandantului ori a mandatarului”.

Mandantul trebuie să fie el însuși capabil să încheie personal actul pentru care l-a împuternicit pe mandatar, întrucât respectivul act juridic îi va profita și va suporta toate consecințele juridice ale acestuia. Așadar, capacitatea mandantului se va aprecia în raport de natura actului juridic care face obiectul contractului. Dacă, mandatul este cu titlu oneros, mandantul trebuie să aibă, în toate situațiile, capacitate deplină de exercițiu.

**B. Consimțământul părților** trebuie să fie liber exprimat, neafectat de vreun viciu (art. 953 C. civ.), în caz contrar contractul fiind lovit de nulitate relativă.

**C. Obiectul contractului de mandat** îl reprezintă încheierea de acte juridice.

Obiectul trebuie să fie *determinat* sau cel puțin *determinabil*, să fie *licit*, *moral* și *posibil*.

Există o serie de actele juridice strict personale care nu pot fi făcute prin mandatar (de exemplu, testamentul, căsătoria sau divorțul).

În raport de întinderea obiectului, mandatul poate fi

- *general* (mandatarul a fost împuternicit să încheie orice acte juridice pe seama și în numele mandantului);

- *special* (mandatarul a primit însărcinarea de a încheia un act juridic determinat sau mai multe acte juridice precis determinate).

**D. Cauza contractului de mandat** trebuie să fie *posibilă*, *licită* și *morală* (art. 966-968 C. civ.).

#### **E. Forma contractului de mandat**

Mandatul poate fi dat în formă scrisă sau verbală, putând fi și tacit (art. 1533 C. civ.).

În cazul în care actul juridic care urmează să fie încheiat de către mandatar trebuie să îmbrace forma autentică *ad validitatem*, și procura trebuie dată în această formă (*regula simetriei de formă*).

#### **F. Dovada contractului de mandat**

În principiu, indiferent de valoarea și de obiectul său, dovedea mandatului se face prin însăși executarea sa (art. 1533 C. civ.).

În ceea ce îi privește pe terți (alții decât cei care au contractat cu mandatarul), ei pot face dovedea mandatului prin orice mijloace de probă (inclusiv martori și prezumții), întrucât pentru ei contractul este un fapt juridic.

### **§ 4. Efectele contractului de mandat**

#### **A. Efectele contractului între părți**

##### **a. Obligațiile mandatarului**

**1. Obligația de a îndeplini mandatul primit.** Principala obligație a mandatarului este

de a executa mandatul (obligație de a face) în limitele și cu respectarea împuternicirii pe care a primit-o de la mandant (art. 1539 alin. 1 C. civ., potrivit căruia „mandatarul este îndatorat a executa mandatul atât timp cât este însărcinat” cu acesta)

Obligația mandatarului de a îndeplini mandatul este una de mijloace (de diligență), și nu de rezultat.

Culpa mandatarului în executarea mandatului va fi apreciată diferit, în raport de natura contractului: dacă mandatul este cu titlu oneros, răspunderea pentru culpă a mandatarului va fi apreciată mai sever (*in abstracto*), avându-se în vedere criteriul abstract al persoanei prudente și diligente, iar dacă mandatul este gratuit, culpa lui va fi apreciată mai îngăduitor (*in concreto*), prin raportare la diligența pe care acesta o dovedește față de propriile afaceri.

**2. Obligația de a da socoteală mandantului despre îndeplinirea mandatului.** Conform art. 1541 C. civ., „mandatarul este dator, oricând i se va cere, a da seama mandantului de lucrările sale și de a-i remite tot ceea ce ar fi primit în puterea mandatului, chiar când ceea ce ar fi primit nu s-ar fi convenit mandantului”. Prevederile art. 1541 C. civ. se explică prin faptul că mandatul este dat, de regulă, în interesul mandantului.

**3. Obligația de a răspunde pentru persoana substituită în executarea mandatului.** Fiind un contract *intuitu personae*, în principiu, mandatul trebuie să fie executat personal de către mandatar. Totuși, prin clauză expresă, părțile pot stabili posibilitatea mandatarului de a-și substitui o altă persoană în îndeplinirea obligațiilor, caz în care mandatarul nu va fi ținut să răspundă pentru faptele persoanei substituite, cu excepția situației în care persoana substituită era incapabilă sau insolubilă în mod notoriu (art. 1542 alin. 1 C. civ.).

Dacă nu a avut acordul mandantului, mandatarul va răspunde pentru toate faptele substituitului.

#### **b. Obligațiile mandantului**

**1. Obligația de a-l dezdăuna pe mandatar pentru toate cheltuielile făcute cu îndeplinirea mandatului.** De asemenea, mandantul este ținut să repare toate pierderile suferite de mandatar în cursul executării contractului, evident, dacă acestea nu se datorează culpei acestuia din urmă (art. 1549 C. civ.).

Obligația mandatarului fiind una de diligență, mandantul este obligat la dezdăunări chiar dacă mandatul nu a fost finalizat (art. 1548 C. civ.), cu excepția cazului când i se poate imputa vreo culpă.

**2. Obligația de plată a retribuției, atunci când mandatul este cu titlu oneros** (art. 1547 C. civ.). Exceptând situația în care mandatarul este culpabil, mandantul nu poate refuza plata onorariului pe motiv că mandatul nu a fost îndeplinit (art. 1548 C. civ.).

#### **B. Efectele contractului față de terți**

**a. Efectele care se produc între mandant și terți.** Efectele actelor încheiate de mandatar cu terții se vor produce între aceștia din urmă și mandant, deoarece mandatarul acționează ca reprezentant al celui din urmă.

Mandantul va fi ținut să execute obligațiile contractate în numele său de către mandatar, dacă acesta a acționat în limitele împuternicirii conferite. În aceeași măsură, el va răspunde și pentru actele încheiate cu terții de către persoana care l-a substituit pe mandatar.

**b. Efectele care se produc între mandatar și terți.** Dacă mandatarul își respectă limitele împuternicirii, între acesta și terți nu se naște nici un raport juridic. În schimb, dacă a contractat cu terții, depășindu-și atribuțiile, până la și sub rezerva ratificării de către

mandant a acestor acte, între mandatar și terți se formează un raport juridic, astfel încât primul va fi ținut să garanteze ultimilor validitatea actelor încheiate.

## § 5. Încetarea contractului de mandat

### A. Considerații generale

Contractul de mandat va înceta ca urmare a intervenției a două categorii de cauze:

- *cauze generale*: executarea obligației pentru care a fost încheiat, clauza specială a părților, ajungerea la termen etc.

- *cauze specifice*: revocarea mandatarului de către mandant, renunțarea mandatarului la mandat, moartea uneia dintre părți, precum și punerea sub interdicție, insolabilitatea sau falimentul mandatarului sau mandantului.

### B. Cauzele specifice de încetare a contractului de mandat

#### a. Revocarea mandatului de către mandant (art. 1553-1555 C. civ.)

Mandatul fiind dat în folosul mandantului, acesta poate să-l revoce ori de câte ori consideră că interesele sale sunt lezate sau nu sunt urmărite în mod corespunzător.

Revocarea poate fi *expresă* (de exemplu, solicitarea restituirii procurii) sau *tacită*, când rezultă din faptele mandantului, ce exprimă neechivoc intenția de revocare a mandatului (de exemplu, numirea altui mandatar pentru încheierea aceluiași act - art. 1555 C. civ.).

Conform art. 1554 C. civ., revocarea mandatului va produce efecte față de mandatar din momentul în care mandantul l-a înștiințat printr-o notificare. În ceea ce îi privește pe terți, atât timp cât ei au contractat cu mandatarul, fără a cunoaște că mandatul acestuia a fost revocat de către mandant, revocarea nu le este opozabilă (art. 1554 C. civ.).

#### b. Renunțarea mandatarului la mandat (art. 1556 C. civ.)

În cazul în care mandatarul nu înțelege să continue executarea contractului, renunțând la acesta, el are obligația de a notifica intenția sa mandantului (art. 1556 C. civ.).

Mandatarul va fi obligat să repare eventualul prejudiciu pe care l-a cauzat mandantului prin renunțarea întempestivă la mandat, cu excepția cazului în care demonstrează că, dacă ar continua contractul, această împrejurare i-ar produce pagube importante.

#### c. Moartea uneia dintre părți

Fiind un contract *intuitu personae*, mandatul încetează, în principiu, prin moartea uneia dintre părți (art. 1552 pct. 3 C. civ.).

Conform art. 1559 C. civ., în cazul decesului mandatarului, moștenitorii acestuia trebuie să-i aducă la cunoștință mandantului faptul morții. De asemenea, până la numirea unui nou mandatar, ei vor trebui să execute mandatul.

În situația în care moare mandantul, dar mandatarul nu cunoaște această împrejurare și contractează cu terții, obligațiile care rezultă din actele juridice încheiate sunt valabile, cu condiția ca terții să fi fost și ei de bună-credință.

#### d. Alte cauze de încetare a contractului de mandat

Conform art. 1552 pct. 3 C. civ., mandatul se stinge și prin *punerea sub interdicție*, *insolvabilitatea* sau *falimentul uneia dintre părți*. *Punerea sub interdicție* va atrage încetarea mandatului doar dacă este efectivă, iar *insolvabilitatea* sau *falimentul* uneia dintre părți conduce la stingerea mandatului, indiferent de izvorul acestuia (contract sau lege).

## SECȚIUNEA A II-A

### **MANDATUL FĂRĂ REPRESENTARE. CONTRACTUL DE INTERPUNERE**

Mandatul este *fără reprezentare* atunci când mandatarul încheie acte juridice în nume propriu, dar în urma însărcinării primite și pe seama mandantului.

De regulă, se apelează la mandatul fără reprezentare atunci când o anumită persoană (mandantul) vrea să încheie un act juridic, dar în așa fel încât identitatea sa să nu fie cunoscută de terți.

Natura juridică a acestui contract este aceea a unei simulații prin interpunere de persoană.

## CAPITOLUL II

### CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ

#### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ

##### § 1. Noțiunea contractului de antrepriză

Codul civil reglementează contractul de antrepriză în Cartea a III-a, titlul VII, intitulat *Despre contractul de locațiune*, în art. 1470-1490, sub denumirea de *locațiunea lucrărilor*.

*Contractul de antrepriză* este acel act juridic în baza căruia o parte, numită *antreprenor*, se obligă să execute pe riscul său o lucrare determinată pentru o altă parte, numită *client*, în schimbul unei remunerații.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de antrepriză

- a. Antrepriza este un contract *bilateral* (sinalagmatic).
- b. Contractul de antrepriză este un contract *consensual*.
- c. Contractul de antrepriză este *cu titlu oneros*.
- d. Antrepriza este un contract *comutativ*.
- e. Contractul de antrepriză este un contract *cu executare succesivă în timp*.
- f. Antrepriza este, în principiu, un contract *intuitu personae*, clientul având în vedere calitățile, aptitudinile și cunoștințele personale ale antreprenorului.

#### SECȚIUNEA A II-A

#### ASEMĂNĂRI ȘI DEOSEBIRI ÎNTRE CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ ȘI ALTE CONTRACTE

##### § 1. Asemănări și deosebiri între contractul de antrepriză și contractul de muncă

Datorită obiectului său, contractul de antrepriză se aseamănă cu contractul de muncă, între cele două contracte existând și importante deosebiri. Astfel:

- antreprenorul este independent față de client în realizarea lucrării comandate, părțile fiind într-un raport juridic de egalitate, angajatul este subordonat angajatorului pe toată durata executării contractului;
- raportul juridic de muncă va fi supus unei reglementări speciale (norme juridice de dreptul muncii), pe când contractul de antrepriză este reglementat, în principiu, de dreptul comun;
- în cazul în care angajatul cauzează anumite pagube altor persoane, în baza raportului de prepușenie stabilit, angajatorul va putea fi ținut răspunzător, în mod solidar cu angajatul; clientul nu răspunde pentru prejudiciile cauzate de antreprenor terților, în executarea contractului;
- antreprenorul este obligat să suporte riscul neexecutării contractului și, în unele situații, chiar al pieririi lucrării, pe când angajatul nu va fi ținut niciodată să suporte riscul neexecutării atribuțiilor sale de serviciu.

## **§ 2. Asemănări și deosebiri între contractul de antrepriză și contractul de vânzare a unui bun viitor**

Atunci când lucrarea se execută cu materialele procurate de antreprenor, contractul de antrepriză se aseamănă cu contractul de vânzare-cumpărare care are ca obiect un bun viitor.

Calificarea coirectă a actului juridic încheiat între părți se va face în funcție de intenția reală a părților. Dacă procurarea materialelor care vor fi folosite pentru executarea lucrării constituie un act accesoriu, atunci contractul va fi unul de antrepriză. Dacă materialele procurate în vederea efectuării lucrării au o valoare mult mai mare decât valoarea muncii, ne aflăm în prezența unui contract de vânzare a unui bun viitor.

## **§ 3. Asemănări și deosebiri între contractul de antrepriză și contractul de depozit**

Când lucrarea se execută cu materialele clientului, antrepriza se aseamănă cu cel depozitul, întrucât depozitarul efectuează anumite prestații legate de bunurile depozitate.

Calificarea contractului se va face, de asemenea, în funcție de intenția reală a părților. Dace obiectul principal al contractului îl constituie efectuarea lucrării, vom fi în prezența unui contract de antrepriză, iar în situația în care prestația principală este depozitarea materialelor respective, vom vorbi despre un contract de depozit.

### SECȚIUNEA A III-A

## **CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ**

### **A. Capacitatea părților**

*Antreprenorul* trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină, pe când *clientul* va trebui să aibă capacitate de exercițiu deplină doar în cazul în care contractul de antrepriză are natura unui act de dispoziție (de exemplu, construcția unei case). Atunci când lucrarea are caracterul unui act de administrare (de exemplu, efectuarea de reparații obișnuite), clientul poate avea și capacitate de exercițiu restrânsă, av'nd nevoie, însă, de încuviințarea prealabilă a tutorelui.

**B. Consimțământul părților** trebuie să fie liber exprimat, neviciat.

### **C. Obiectul și cauza contractului**

Atât obiectul, cât și cauza contractului de antrepriză trebuie să îndeplinească condițiile generale de validitate în materie de convenții (art. 948 și art. 962-968 C. civ.).

### SECȚIUNEA A IV-A

## **EFECTELE CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ**

### **§ 1. Problema suportării riscurilor**

#### **A. Riscul pieririi lucrului**

**a. Materialele aparțin antreprenorului.** Dace lucrarea se execută cu materialele antreprenorului, riscul pieririi fortuite a acesteia va fi în sarcina lui, deoarece el este proprietarul materialelor, calitate pe care o păstrează până în momentul predării lucrării clientului.

**b. Materialele aparțin clientului.** Conform art. 1480 C. civ., atunci când lucrarea se execută cu materialele clientului, antreprenorul este doar un simplu executant (detentor precar al acelor bunuri), iar riscul pieririi fortuite a lucrării va fi suportat de către client,

deoarece el are calitatea de proprietar al materialelor. Excepție face situația în care pieirea s-ar datora culpei antreprenorului (de exemplu, acesta păstrează materialele în condiții necorespunzătoare).

#### **B. Riscul neexecutării contractului**

Riscul neexecutării contractului este suportat, întotdeauna, de către antreprenor, întrucât el este debitorul obligației de executare a lucrării. Antreprenorul suportă riscul și atunci când lucrarea executată în totalitate sau în parte a pierit, iar refacerea acesteia mai este posibilă. Prin urmare, deși antreprenorul execută lucrarea de două ori, el nu va fi îndreptățit să primească decât o singură dată remunerația convenită.

În schimb, atunci când clientul a fost pus în întârziere cu privire la preluarea lucrării, el va plăti de două ori remunerația.

### **§ 2. Obligațiile părților**

#### **A. Obligațiile antreprenorului**

**a. Obligația de a executa lucrarea convenită în termenul stipulat de părți în contract.** Această obligație implică 3 prestații distincte: obligația de a executa lucrarea promisă, predarea lucrării și conservarea acesteia. Primele două sunt obligații de rezultat, care, în caz de neexecutare, atrag răspunderea antreprenorului, cu excepția situației în care probează survenirea unei caz fortuit, care l-a împiedicat să-și execute obligațiile. Cât privește cea de-a treia obligație, aceasta este o obligație de diligență, și, pentru a se putea reține răspunderea antreprenorului, clientul este obligat să probeze culpa acestuia.

**b. Obligația de garanție pentru vicii.** Antreprenorul va răspunde pentru viciile ascunse ale lucrării pe care a efectuat-o. Obligația de garanție va funcționa dacă viciile ascunse au fost descoperite în termen de cel mult un an de la predarea lucrării (art. 11 alin. 1 din Decretul 167/1958) și au fost reclamate în cel mult 6 luni din momentul descoperirii lor (art. 5 din Decretul 167/1958).

#### **B. Obligațiile clientului**

**a. Obligația de a recepționa și de a prelua lucrarea.** Prin recepția lucrării se înțelege verificarea și, subsecvent, aprobarea de către client a modului în care antreprenorul și-a executat lucrarea.

Această operațiune se poate efectua *global*, o singură dată pentru întreaga lucrare ori, atunci „când este vorba despre un lucru ce poate fi măsurat sau care are mai multe bucăți” (art. 1482 C. civ.), *în mai multe etape*, prezumându-se că părțile plătite de către client au fost verificate și implicit recepționate.

Luarea în primire a lucrării coincide, de regulă, cu recepția acesteia. Dacă, în momentul primirii lucrării, clientul nu formulează obiecțiuni, antreprenorul nu mai poate fi ținut să răspundă pentru viciile aparente ale lucrării.

**b. Obligația de plată a lucrării.** Remunerația lucrării care formează obiectul contractului de antrepriză poate fi stabilită în mai multe feluri:

- sub forma unei *sume globale* (forfetare), caz în care eventuala creștere a costului materialelor folosite la realizarea lucrării ori a manoperei va fi suportată de către antreprenor;

- *pe bază de deviz*; în această situație, costul total al lucrării va rezulta în urma cumulării sumelor corespunzătoare fiecărei etape a lucrării, el putând fi modificat în funcție de eventuala fluctuație a prețurilor materialelor.

### **§ 3. Subantrepriza**

*Contractul de subantrepriză* este acel contract în baza căruia o parte, numită



*subantreprenor*, se obligă față de antreprenorul principal, dintr-un contract de antrepriză preexistent, să execute una sau unele dintre lucrările la care acesta s-a angajat față de clientul său, antreprenorul principal rămânând răspunzător față de client pentru lucrările executate de către subantreprenori.

În raporturile juridice care iau naștere între subantreprenor și antreprenorul principal sunt aplicabile regulile generale ale contractului de antrepriză.

Între subantreprenori și client nu se nasc raporturi juridice și, prin urmare, acesta din urmă nu are o acțiune rezultată din contract împotriva lor. Față de client, antreprenorul va fi ținut răspunzător pentru toate lucrările efectuate de subantreprenori (art. 1487 C. civ.).

#### **§ 4. Acțiunea directă a lucrătorilor și a subantreprenorilor**

Conform art. 1488 C. civ., „zidarii, lemnarii și ceilalți lucrători întrebuințați la clădirea unui edificiu sau la facerea unei alte lucrări ... pot reclama plata lor de la comitent, pe atât cât acesta ar datori întreprinzătorului în momentul reclamației”.

Prin urmare, prin introducerea art. 1488 C. civ. s-a urmărit evitarea suportării efectelor insolvenței sau chiar ale falimentului antreprenorului de către lucrători. Acestora li s-a conferit posibilitatea legală de a-l acționa direct pe client, fiind puși, astfel, la adăpost față de concursul altor posibili creditori ai antreprenorului.

### SECȚIUNEA A V-A

#### **ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ**

Contractul de antrepriză încetează: prin executarea sa, prin rezoluțiune, prin imposibilitate fortuită de executare.

Fiind un contract *intuitu personae*, încheiat în considerarea aptitudinilor și cunoștințelor antreprenorului, antrepriza încetează și prin moartea acestuia (art. 1485 C. civ.).

# CAPITOLUL III

## CONTRACTUL DE SOCIETATE CIVILĂ

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, DOMENIUL DE APLICARE, CARACTERELE JURIDICE ȘI CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE SOCIETATE CIVILĂ

##### **§ 1. Noțiunea contractului de societate civilă**

Codul civil reglementează acest contract în Cartea a III-a, titlul VIII, intitulat *Despre contractul de societate*, între art. 1491-1531.

*Contractul de societate* este actul juridic prin care două sau mai multe persoane convin să pună bunuri în comun, cu scopul de a realiza o anumită activitate și de a împărți eventualele foloase ce ar rezulta din această activitate (art. 1491 C. civ.).

##### **§ 2. Domeniul de aplicare**

Prevederile legale referitoare la materia societății civile sunt aplicabile în următoarele cazuri:

a. asocierea între două sau mai multe persoane fizice în vederea construirii unor case ori alte imobile;

b. asocierea între doi sau mai mulți meseriași în vederea practicării în comun a meseriei;

c. asocierea, după caz, între doi sau mai mulți avocați definitivți în societăți civile profesionale (art. 5 din Legea nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat);

d. asocierea între mai mulți notari în cadrul unui birou notarial, în vederea practicării în comun a activității notariale (art. 14 din Legea nr. 36/1995, a notarilor publici și activității notariale);

e. asocierea între mai multe persoane în vederea exploatării terenurilor agricole, creșterii animalelor, aprovizionării, dezvoltării, condiționării, prelucrării și vânzării produselor, prestării unor servicii sau alte activități agricole (art. 2 din Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură);

f. asocierea între doi sau mai mulți executori judecătorești în cadrul unui birou (art. 12 din Legea nr. 188/2000 privind organizarea și desfășurarea activității de executor judecătoresc);

g. societatea civilă medicală, constituită din doi sau mai mulți medici asociați (art. 2 alin. 4 din O.G. nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale);

h. asocierea a doi sau mai mulți arhitecți cu drept de semnătură (Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect).

##### **§ 3. Caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de societate civilă**

###### **A. Caracterele juridice ale contractului de societate**

a. Contractul de societate este, după caz, *bilateral* (sinalagmatic) sau *multilateral*.

b. Contractul de societate este un contract *cu titlu oneros*. În schimbul aportului său, asociatul nu va primi o contraprestație de la ceilalți asociați, ci va participa la împărțirea eventualelor câștiguri realizate din activitatea societății.

c. Societatea civilă este un contract *comutativ*.

**d.** Contractul de societate se încheie *intuitu personae*. Prin urmare, asociații nu pot să cedeze drepturile lor în societate, să-și substituie sau să-și asocieze o altă persoană decât dacă au acordul tuturor asociaților.

**e.** Societatea este un contract *consensual*.

**f.** Societatea este un contract *cu executare succesivă*, în timp, durata fiind de esența acestui contract.

**g.** Contractul de societate este un contract *civil*, supus regulilor Codului civil și legilor speciale menționate mai sus. Societatea civilă este lipsită de personalitate juridică.

**B. Condițiile de validitate ale contractului de societate civilă**

**a. Capacitatea părților.** Asociații trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu.

**b. Consimțământul părților** trebuie să fie liber exprimat, neafectat de vicii.

**c. Obiectul și cauza contractului.** Obiectul contractului de societate trebuie să fie *licit* (art. 1492 C. civ.), *moral* și *posibil*.

La rândul ei, cauza trebuie să întrunească condițiile prevăzute de lege pentru valabilitatea contractului încheiat.

## SECȚIUNEA A II-A

### EFACTELE CONTRACTULUI DE SOCIETATE

#### § 1. Durata societății

Conform art. 1501 C.civ., „societatea începe în momentul facerii contractului, dacă nu se stipulează un alt timp”.

Ca regulă generală, părțile sunt libere să fixeze termenul pentru care societatea va funcționa, la împlinirea acestuia putând conveni prelungirea contractului pentru același termen sau pentru o altă durată, de regulă, determinată.

Atunci când părțile nu au prevăzut un termen pentru existența societății, ea este prezumată a fi contractată pentru toată viața asociaților (art. 1502 C.civ.), iar dacă societatea are un obiect care, prin natura sa, nu poate dura decât o perioadă determinată, Codul civil a instituit prezumția că un astfel de contract va dura doar pentru respectiva perioadă (art. 1505 alin 2 C. civ.).

#### § 2. Administrarea societății

Administrarea societății poate fi realizată de către unul sau mai mulți administratori. De asemenea, societatea poate fi administrată și de toți asociații. Părțile pot să desemneze și un terț pentru această funcție.

Administratorul societății civile are atribuțiile unui mandatar al asociaților, putând încheia acte de administrare a societății fără a-i fi necesară o împuternicire specială (art. 1514 alin. 1 C. civ.).

Părțile pot stipula în contractul de societate regulile după care se va administra societatea, iar în cazul în care nu au prevăzut nimic, se vor aplica prevederile în materie ale Codului civil (art. 1517 C. civ.), și anume:

**a.** Operează prezumția că toți asociații din societate și-au acordat reciproc mandat în vederea realizării actelor de administrare;

**b.** Oricare dintre asociați poate folosi bunurile societății, cu condiția ca acestea să fie utilizate conform destinației lor;

**c.** Oricare dintre asociați va putea cere de la ceilalți o contribuție la cheltuielile necesare pentru păstrarea bunurilor societății, proporțională cu aportul fiecăruia (pct. 3);

d. Nici unul dintre asociați nu poate aduce modificări bunurilor imobile din patrimoniul societății, dacă nu are acordul celorlalți asociați (pct. 4).

### **§ 3. Raporturile dintre asociați și societate**

Una dintre obligațiile asociaților este aceea de a transfera, din patrimoniul lor în patrimoniul societății, aportul social la care s-au angajat în momentul constituirii societății, de regulă, acesta fiind o sumă de bani.

Conform art. 1508 C. civ., fiecare asociat este ținut răspunzător pentru prejudiciile cauzate societății din culpa sa. Reparația va fi întotdeauna efectivă, nefiind admisă compensarea între prejudiciul produs societății și foloasele (bunurile) aduse în societate de asociatul culpabil (art. 1508 C. civ.).

### **§ 4. Raporturile dintre asociați și terți**

În ceea ce privește relațiile cu terții, societatea nu există ca subiect de drept cu personalitate distinctă de cea a asociaților care o formează. Prin urmare, pentru obligațiile contractate față de terți va răspunde asociatul care a încheiat acte juridice cu aceștia.

În schimb, va fi angajată răspunderea tuturor asociaților (art. 1522 C. civ.), atunci când:

a. asociatul care a contractat cu terții a fost împuternicit în acest sens de către ceilalți asociați;

b. din executarea actelor respective a rezultat un câștig pentru societate.

Pentru satisfacerea creanțelor lor, creditorii societății vor putea urmări atât patrimoniul social, cât și patrimoniul asociaților în raport de numărul lor.

## SECȚIUNEA A III-A

### **ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SOCIETATE CIVILĂ**

#### **§ 1. Cauzele de încetare a contractului de societate civilă**

**A. Expirarea termenului pentru care a fost contractată societatea (art.1523 pct. 1 C. civ.)**

În situația în care societatea fusese constituită pentru un anumit termen, în momentul împlinirii acestuia, contractul încetează de drept. Nimic nu împiedică, însă, părțile să prelungească durata și, implicit, efectele acestuia.

**B. Atingerea scopului pentru care a fost constituită societatea sau imposibilitatea atingerii acestuia (art.1523 pct. 2 C. civ.)**

Contractul de societate se încheie de către părți în vederea atingerii unui scop (art. 1491 C. civ.). Este firesc ca, atunci când acest scop a fost atins, societatea să înceteze.

Dacă, din anumite motive, societatea nu-și mai poate atinge scopul pentru care a fost contractată, ea încetează, pierzându-și rațiunea de a exista.

**C. Moartea unuia dintre asociați (art. 1523 pct. 3 C. civ.)**

Fiind un contract *intuitu personae*, societatea va înceta prin moartea unuia dintre asociați. Totuși, pentru a permite continuarea societății, legiuitorul a prevăzut în art. 1526 C. civ. două cazuri în care contractul va continua și după moartea unuia dintre asociați:

a. atunci când în contractul de societate părțile au stipulat că societatea va continua și în persoana moștenitorilor acestora;

b. atunci când părțile au prevăzut că societatea va continua numai între asociații rămași în viață.

Aceleași efecte le va produce și declararea judecătorească a morții unui asociat.

**D. Punerea sub interdicție sau insolvabilitatea unuia dintre asociați (art. 1523 pct. 4 C. civ.)**

În cazul în care un asociat este pus sub interdicție sau declarat insolvabil (falit) prin hotărâre judecătorească, societatea va înceta.

**E. Denunțarea contractului de către unul sau mai mulți asociați (art. 1523 pct. 5 C. civ.)**

Dacă societatea a fost contractată pe o durată nelimitată, oricare dintre asociați poate denunța contractul.

Intenția va trebui notificată tuturor asociațiilor (art. 1527 C. civ.), cu acordarea unui termen de preaviz.

### **§ 2. Consecințele încetării contractului de societate**

La data încetării contractului de societate, patrimoniul social se va lichida, activul net și pasivul împărțindu-se între asociați, în proporția dată de drepturile fiecăruia.

Pentru realizarea concretă a împărțirii patrimoniului, se vor aplica regulile din materia partajului succesoral (art. 1530 C. civ.).

# CAPITOLUL IV

## CONTRACTUL DE TRANZACȚIE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA, CARACTERELE JURIDICE ȘI CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE TRANZACȚIE

##### § 1. Noțiunea contractului de tranzacție

*Contractul de tranzacție* este acel act juridic prin care părțile previn un proces care ar putea să se nască între ele sau termină un proces deja existent, fiecare dintre ele făcând concesiile reciproce, renunțând la anumite prestații sau drepturi, ori promițând alte prestații în schimbul renunțărilor făcute de cealaltă.

Tranzacția poate fi:

- *judiciară* (atunci când se încheie în fața instanței de judecată, care ia cunoștință de motivele contractului și verifică îndeplinirea condițiilor cerute de lege);

- *extrajudiciară* (încheiată de părți fără știința instanței de judecată și fără verificarea de către aceasta a condițiilor cerute de lege pentru încheierea convenției).

Tranzacția extrajudiciară trebuie făcută în formă scrisă (art. 1705 C. civ).

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de tranzacție

**a.** Contractul de tranzacție este *consensual*.

În situația în care una dintre părți se obligă, în schimbul renunțării făcute de cealaltă parte, să înstrăineze un teren, contractul se va încheia *ad validitatem* în formă autentică.

**b.** Contractul de tranzacție este *bilateral* (sinalagmatic).

**c.** Contractul de tranzacție este un contract *cu titlu oneros*.

**d.** Contractul de tranzacție este *comutativ*.

##### § 3. Condițiile de validitate ale contractului de tranzacție

###### A. Capacitatea părților

Deoarece prin tranzacție părțile renunță la un drept, ele trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină. Prin urmare, atunci când una dintre părțile tranzacției este un incapabil, pentru validitatea contractului se cere și încuviințarea autorității tutelare.

În cazul în care tranzacția se încheie prin mandatar, procura trebuie să fie specială.

**B.** *Consimțământul părților* trebuie să îndeplinească condițiile generale de validitate, fiind necesară exprimarea sa liberă, neafectată de vicii.

###### C. Obiectul tranzacției

Bunurile la care se referă tranzacția trebuie să fie *în circuitul civil*, să fie *determinate* sau, cel puțin, *determinabile*, să fie *posibile, licite și morale*.

###### D. Cauza tranzacției

Dacă părțile urmăresc prin încheierea contractului realizarea unui scop ilicit (de exemplu, obținerea cu titlu de despăgubire a unor sume de bani mult prea mari față de paguba efectiv produsă), tranzacția este nulă absolut.

## SECȚIUNEA A II-A

### EFACTELE CONTRACTULUI DE TRANZACȚIE

#### § 1 . Efectele extinctive ale tranzacției

În ceea ce privește drepturile la care părțile renunță în mod reciproc, contractul de tranzacție produce *efecte extinctive*. Prin urmare, pentru viitor, părțile nu vor mai putea formula pretenții legate de drepturile care au format obiectul tranzacției. Dacă, totuși, vreuna dintre părți va promova o acțiune în legătură cu drepturile tranzacționate, cealaltă parte va putea invoca înțelegerea definitivă intervenită între părți, consemnată prin tranzacție.

#### § 2. Efectele declarative ale tranzacției

În situația în care, prin tranzacție, părțile se rezumă la a recunoaște drepturi existente, efectele contractului sunt *declarative*. Datorită acestui caracter al lor, efectele tranzacției sunt retroactive, operând din chiar momentul nașterii drepturilor respective.

#### § 3. Efectele translativ și constitutive ale tranzacției

Prin intermediul contractului de tranzacție, în vederea stingerii litigiului existent între ele ori a preîntâmpinării unui litigiu, părțile pot chiar să promită și o anumită prestație (de exemplu, să transfere dreptul de proprietate asupra unui bun ori să plătească o anumită sumă de bani), în schimbul renunțării de către cealaltă la pretențiile sale. În astfel de cazuri, contractul de tranzacție generează efecte translativ de drepturi.

# CAPITOLUL V

## CONTRACTUL DE ASIGURARE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE ASIGURARE. CLASIFICAREA ASIGURĂRILOR

##### § 1. Noțiunea contractului de asigurare

*Contractul de asigurare* este acel act juridic prin care o parte, numită *asigurat*, se obligă să plătească o primă unei alte părți, numită *asigurător*, iar aceasta din urmă se obligă ca, la producerea unui anumit risc, să plătească asiguratului sau beneficiarului asigurării despăgubirea ori suma asigurată (*indemnizație*), în limitele și la termenele convenite (art. 9 din Legea 136/1995).

Asigurările sunt reglementate, în principal, prin Legea nr. 136/1995 privind asigurările și reasigurările în România, la care se adaugă Legea nr. 32/2000, privind societățile de asigurare și supravegherea asigurărilor, modificată prin O.U.G. nr. 116/2000 și prin Legea nr. 76/2003.

##### § 2. Caracterele juridice ale contractului de asigurare

**a.** Contractul de asigurare este un contract *bilateral*.

**b.** Contractul de asigurare are un caracter *oneros*, întrucât asiguratul dorește ca, în cazul producerii riscului asigurat, să obțină o despăgubire pentru paguba creată suferită.

**c.** Contractul de asigurare este un contract *aleatoriu*, deoarece atât survenirea, cât și momentul la care se va produce riscul asigurat sunt incerte la data contractării.

**d.** Contractul de asigurare are un caracter *consensual*, cu toate că art. 10 alin. 1 din Legea nr. 136/1995 cere expres întocmirea unui înscris în momentul încheierii contractului de asigurare. Cerința este prevăzută doar *ad probationem*.

**e.** Contractul de asigurare este un contract cu *executare succesivă*, deoarece asiguratorul își asumă o obligație continuă (suportarea riscului asigurat). În cazul asigurării de bunuri și asiguratul își asumă o obligație continuă, aceea de a întreține bunul asigurat (art. 26 alin. 1 din Legea nr. 136/1995).

**f.** Contractul de asigurare este un *contract de adeziune*, întrucât, de cele mai multe ori, clauzele contractuale nu sunt supuse negocierii între părți, ele fiind prestabilite de către asigurator, asiguratul putând opta între a le accepta sau nu.

##### § 3. Clasificarea asigurărilor

**A.** În funcție de obiectul lor, asigurările se clasifică în:

- *asigurări de bunuri* (de exemplu, construcții, autovehicule, bunuri de uz gospodăresc, animale etc.);

- *asigurări de persoane* (au ca obiect un anumit atribut al persoanei fizice: viața persoanei fizice, capacitatea de muncă, atingerea unei anumite vârste etc.);

La rândul lor, asigurările de personae se împart în:

- *asigurări de viață*;

- *asigurări de accidente*.

- *asigurări de răspundere civilă* (se referă la valoarea egală cu daunele-interese pe care ar trebui să le plătească asiguratul unei terțe persoane, atunci când i-a produs acesteia din urmă un prejudiciu).



**B. În funcție de modul în care iau naștere, asigurările se împart în:**

- *asigurări prin efectul legii* (obligatorii), în cazul cărora raporturile de asigurare, drepturile și obligațiile părților se nasc și se sting direct, în temeiul legii, voința părților neavând nici o influență în acest sens;

- *asigurări contractuale* (facultative) sunt acelea în cadrul cărora drepturile și obligațiile părților rezultă din contract.

**C. În funcție de felul raporturilor juridice generate de contract între asigurător și asigurat avem:**

- *asigurări directe*, în care raporturile de asigurare se nasc între asigurător și asigurat;

- *asigurări indirecte* (sau *reasigurările*), în cazul cărora raportul de asigurare se stabilește între reasigurat și reasigurător.

**D. În funcție de locul în care își au sediul (respectiv domiciliul) părțile avem:**

- *asigurări interne* când ambele părți (atât asiguratul, cât și asigurătorul) își au sediul, respectiv domiciliul, în aceeași țară, unde se află și obiectul asigurării și unde se produc și riscurile legate de acesta.

- *asigurări externe* în cazul cărora părțile contractante își au sediul (domiciliul) în țări diferite ori obiectul asigurat sau riscul pe care îl vizează se află ori se produce într-o altă țară decât cea în care s-a încheiat contractul, în marea liberă sau în spațiul aerian internațional.

**E. În funcție de natura juridică a contractului de asigurare avem:**

- *asigurări comerciale* (ambele părți sunt comercianți);

- *asigurări comercial-civile* (asiguratul este persoană fizică).

Pentru asigurător operațiunile de asigurare sunt întotdeauna fapte de comerț, în înțelesul legii comerciale (art. 3 pct. 17-18 C. com.), fiind guvernate de către aceasta din urmă, pe când pentru asigurat raportul de asigurare poate avea și un caracter civil (art. 6 alin. 1 C. com.).

## SECȚIUNEA A II-A

### ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ASIGURARE

#### § 1. Forma și conținutul contractului de asigurare

##### **A. Forma contractului de asigurare**

Pentru o interpretare corectă a voinței părților, precum și pentru a le oferi acestora un mijloc de probă a drepturilor și obligațiilor asumate, Legea nr. 136/1995 prevede că toate contractele de asigurare „se încheie în formă scrisă” (art. 10).

Forma scrisă este cerută de lege în toate cazurile, indiferent de valoarea primei de asigurare sau a indemnizației de asigurare.

În lipsa unui înscris probator al convenției încheiate de părți, „contractul de asigurare nu se poate dovedi prin martori, chiar dacă există un început de dovadă scrisă” (art. 10).

##### **B. Conținutul contractului de asigurare**

Conform art. 10 alin. 1 din Legea nr. 136/1995, contractul de asigurare trebuie să cuprindă: numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante; obiectul asigurării: bunuri, persoane și răspundere civilă; riscurile ce se asigură; momentul începerii și cel al încetării răspunderii asiguratorului; primele de asigurare; sumele asigurate; alte

elemente care stabilesc drepturile și obligațiile părților.

## **§ 2. Părțile contractului de asigurare**

**a.** *Asiguratul* este persoana fizică sau persoana juridică care se asigură împotriva producerii unui anumit risc, fie în temeiul legii, fie în temeiul voinței sale, prin încheierea contractului de asigurare;

**b.** *Asigurătorul* este persoana juridică care, în situația apariției evenimentului asigurat, se obligă să suporte consecințele păgubitoare pentru asigurat, în anumite limite, stabilite prin contractul de asigurare sau prin lege;

**c.** *Contractantul* este persoana fizică sau persoana juridică care încheie contractul de asigurare și care se obligă față de asigurător să plătească primele contractuale (de exemplu, un soț încheie un contract de asigurare prin care asigură viața, integritatea corporală sau bunurile celuilalt soț);

**d.** *Beneficiarul* este persoana care, deși nu este parte în contract, va primi indemnizația de asigurare (suntem în prezența unei stipulații pentru altul).

## SECȚIUNEA A III-A

### **ASIGURĂRILE FACULTATIVE ȘI ASIGURĂRILE OBLIGATORII**

#### **§ 1. Asigurările facultative**

##### **A. Asigurarea de bunuri**

Pentru a se putea încheia o astfel de asigurare, se cere ca asiguratul să aibă, în momentul încheierii contractului, un interes față de bun (art. 25 din Legea nr. 136/1995).

În temeiul acestui tip de asigurare se nasc următoarele efecte:

**a.** *Asiguratul* are obligația de a plăti prima de asigurare la termenele stabilite în contract; de a întreține lucrul asigurat în stare bună (art. 26); de a lua măsuri pentru limitarea pagubelor atunci când are loc producerea riscului; de a comunica survenirea cazului (evenimentului) asigurat, în condițiile și în termenele prevăzute în contract.

**b.** *Asigurătorul* va fi obligat, în principiu, la plata indemnizației de asigurare. În limitele indemnizației plătite, asigurătorul se subrogă în toate drepturile asiguratului (beneficiarului asigurării), contra celor care se fac răspunzători de producerea pagubelor.

Despăgubirile plătite de asigurător nu pot să depășească valoarea bunului din momentul producerii riscului asigurat, cuantumul pagubei și nici suma pentru care s-a făcut asigurarea, dacă nu s-a prevăzut altfel în contractul de asigurare (art. 27 alin. 2).

##### **B. Asigurarea de persoane**

Asigurătorul se obligă ca, în momentul producerii riscului asigurat, să plătească suma asigurată (indemnizația de asigurare) - art. 31 din Legea 136/1995.

Suma asigurată se va plăti asiguratului sau beneficiarului indicat de acesta (art. 32). Atunci când asiguratul nu a desemnat un beneficiar, după decesul acestuia, suma asigurată se va plăti moștenitorilor asiguratului, potrivit regulilor dreptului succesoral.

Dacă există mai mulți beneficiari desemnați și unul dintre ei a produs intenționat decesul asiguratului, suma asigurată se plătește celorlalți beneficiari desemnați.

De această dată suma asigurată nu mai este limitată la o anumită valoare și se plătește independent de existența și cuantumul pagubelor. Asigurătorul nu se mai subrogă în drepturile asiguratului contra terțelor persoane.

##### **C. Asigurarea de răspundere civilă**

În cadrul acestui tip de asigurare (art. 41-44 din Legea nr. 136/1995), asigurătorul se

obligă să plătească o despăgubire pentru eventualul prejudiciu de care asiguratul va răspunde în baza legii față de terțe persoane păgubite de el. De asemenea, tot în acest caz, asiguratorul va suporta și cheltuielile făcute de asigurat în procesul civil dintre el și terțele persoane prejudiciate.

Despăgubirea se stabilește prin convenție de către asigurat, persoana păgubită și asigurator (art. 43 alin. 1). Cuantumul acesteia se va stabili în conformitate cu prevederile contractuale sau prin hotărâre judecătorească.

În cazul asigurării de răspundere civilă, asiguratorul va plăti despăgubirea direct celui păgubit, în măsura în care acesta din urmă nu a fost despăgubit chiar de asigurat. Dacă asiguratul demonstrează că l-a despăgubit el pe cel prejudiciat, va fi îndreptățit să primească despăgubirea de la asigurator.

## **§ 2. Asigurările obligatorii**

Legea nr. 136/1995 reglementează un singur caz de asigurare obligatorie, și anume, asigurarea de răspundere civilă pentru pagubele produse prin accidente de autovehicule (art. 48-59).

Conform art. 48 alin. 1 din Legea nr. 136/1995, „persoanele fizice și cele juridice, care dețin autovehicule supuse înmatriculării în România, sunt obligate să le asigure pentru cazurile de răspundere civilă ca urmare a pagubelor produse prin accidente de autovehicule pe teritoriul României”.

De asemenea, această obligație vizează și persoanele care intră pe teritoriul României cu autovehicule înmatriculate în străinătate. Art. 48 alin. 2 din Legea nr. 136/1995 prevede că aceste persoane sunt considerate asigurate, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

**a.** posedă documentele internaționale de asigurare valabile pe teritoriul României;

**b.** numărul de înmatriculare atestă existența asigurării potrivit convenției bilaterale încheiate între Biroul asiguratorilor de autovehicule din România și Biroul asiguratorilor de autovehicule din țara de origine.

În cadrul acestui tip de asigurare, asiguratorul va acorda despăgubiri pentru prejudiciile de care răspund asigurații față de terțele persoane păgubite prin accidente rutiere, precum și pentru cheltuielile făcute de asigurați în procesul civil (art. 49 alin. 1).

Despăgubirile se vor acorda indiferent de faptul dacă autovehiculele se aflau în mers ori staționau.

## **SECȚIUNEA A IV-A**

### **REASIGURAREA**

#### **§ 1. Noțiune**

Uneori, pentru o mai mare dispersare a riscurilor care ar putea rezulta dintr-un contract de asigurare, asiguratorul însuși recurge la asigurare, încheind cu alți asigurator contracte de reasigurare. În această situație, în noul contract, asiguratorul inițial va dobândi calitatea de *reasigurat*, iar persoana care îl asigură se va numi *reasigurator*.

*Reasigurare* este contractul prin care o persoană, numită *reasigurator*, se obligă ca, în schimbul unei sume de bani (*primă de reasigurare*), să suporte în totalitate sau în parte sumele pe care asiguratorul va trebui să le plătească persoanelor asigurate (*contractanți* sau *beneficiari*) în baza contractelor de asigurare încheiate cu acestea.

Contractul de reasigurare prezintă aceleași elemente ca și cel de asigurare.

Reasigurarea poate fi:

- *totală* în cazul în care reasigurătorul se obligă să suporte integral sumele care vor fi plătite de asigurător persoanei asigurate (contractant sau beneficiar) cu titlu de indemnizație de asigurare;

- *parțială*, atunci când reasigurătorul consimte să achite doar o parte din aceste sume.

În raport de modul în care părțile convin să preia riscurile asumate prin contracte de asigurare, reasigurarea poate fi:

- *unilaterală* - doar o parte a contractului preia riscul asumat de cealaltă parte sau o cotă din acesta;

- *reciprocă* - fiecare parte a contractului preia riscul asumat de cealaltă prin contracte de asigurare, parțial sau în totalitate.

## **§ 2. Efectele reasigurării**

Reasigurarea nu stabilește nici un raport juridic între asigurat și reasigurător, fiecare dintre ei rămânând terț față de actul juridic la care celălalt este parte (asiguratul față de reasigurare, iar reasigurătorul față de asigurarea inițială).

De asemenea, prin reasigurare nu se stinge obligația asumată de către asigurător (art. 47 din Legea nr. 136/1995).

Reasigurarea produce efecte doar între părțile contractante (asigurător și reasigurător). Astfel, în situația în care riscul asigurat în primul contract (asigurarea inițială) se produce, reasigurătorul este obligat să suporte plata indemnizațiilor pe care reasiguratul (asigurătorul inițial) le plătește (art. 46 lit. a din Legea nr. 136/1995).

## SECȚIUNEA A V-A

### **ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ASIGURARE**

*Contractul de asigurare încetează prin ajungerea la termen sau prin producerea riscului asigurat.*

Contractul poate înceta și prin *denunțare unilaterală a contractului* de către oricare dintre părți, *reziliere* și *constatarea sau pronunțarea nulității contractului*.

*Rezilierea* poate interveni *de drept* în situațiile prevăzute de lege (de exemplu, dacă înainte de a începe obligația asigurătorului riscul asigurat s-a produs sau producerea lui a devenit imposibilă - art. 14 din Legea nr. 136/1995, sau în cazul în care bunul asigurat este înstrăinat și în contract nu se prevede altfel - art.30) sau poate fi pronunțată de către instanța de judecată, caz în care este *judiciară*.

# CAPITOLUL VI

## CONTRACTUL DE JOC ȘI CONTRACTUL DE PRINSOARE

### SECȚIUNEA I

#### NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE JOC ȘI ALE CONTRACTULUI DE PRINSOARE

##### **§ 1. Noțiunea de joc și noțiunea de prinsoare**

Jocul și prinsoarea sunt reglementate de Codul Civil în Cartea a III-a, Titlul XIII, *Despre contractele aleatorii*, în Capitolul II, intitulat *Despre joc și prinsoare*, în art. 1636-1638, precum și de alte acte normative cu caracter special.

*Jocul* poate fi definit ca fiind acea convenție prin care părțile își promet una alteia un câștig determinat (o sumă de bani, un anumit bun etc.), pentru situația în care un anumit eveniment sau fapt se va produce.

*Rămășagul* sau *prinsoarea* (pariul) este o convenție prin care părțile, neînțelegându-se asupra unui anumit eveniment sau fapt, se obligă ca, în urma verificării acestuia, partea care nu a avut dreptate să plătească celeilalte o sumă de bani, să-i remită un bun etc.

##### **§ 2. Caracterele juridice ale contractului de joc și ale contractului de prinsoare**

**a.** Jocul și prinsoarea sunt contracte *aleatorii*.

**b.** Contractul de joc și cel de prinsoare sunt acte juridice *bilaterale*, în ceea ce privește formarea lor, dar sunt întotdeauna *unilaterale* cu privire la executarea lor.

**c.** Atât jocul, cât și prinsoarea iau naștere prin simpla înțelegere a părților. Prin urmare, ambele contracte sunt *consensuale*.

### SECȚIUNEA A II-A

#### EFECTELE CONTRACTULUI DE JOC ȘI ALE CONTRACTULUI DE PRINSOARE

În cazul obligațiilor (de regulă, de a da) rezultate din contractul de joc și din cel de prinsoare, legea nu acordă nici o acțiune pentru ca, atunci când nu sunt împlinite de bunăvoie, creditorul să poată cere executarea lor silită (art. 1638 C. civ.). Așadar, obligațiile rezultate din cele două contracte nu sunt dublate de sancțiune.

De la regula stabilită prin art. 1636 C. civ., există o derogare conținută de art. 1637 alin. 1 C. civ., conform căruia, legea acordă acțiune spre plata unui debit rezultat din jocuri care „contribuie la exercițiul corporal”. Codul se rezumă la enumerarea (enuțiativă și nu limitativă) a câtorva astfel de jocuri (armele, cursele cu piciorul, călare sau cu calul etc.), dar numărul lor poate fi mult mai mare.

Prevederile art. 1637 alin. 1 C. civ. sunt nuanțate prin alin. 2 al aceluiași articol, care prevede că, inclusiv pentru aceste jocuri, nu există libertate totală în privința mărimii mizei, stipulând că: „judecătorul poate să respingă cererea când suma pusă în joc sau la prinsoare ar fi excesivă”.

## ÎNTREBĂRI DE EVALUARE:

1. Care sunt definiția și caracterele juridice ale contractului de mandat?
2. Care sunt deosebirile între contractul de mandat și contractul de antrepriză? Dar între contractul de mandat și contractul de muncă?
3. Care sunt efectele pe care le produce contractul de mandat între părțile contractante?
4. Care sunt cauzele specifice de încetare a contractului de mandat?
5. Arătați care sunt deosebirile dintre contractul de antrepriză și contractul de muncă.
6. Cum se rezolvă problema suportării riscurilor în cazul contractului de antrepriză?
7. Care sunt obligațiile clientului rezultate din contractul de antrepriză?
8. Care sunt obligațiile antreprenorului?
9. În ce domenii de activitate se pot încheia contracte de societate civilă?
10. Care sunt efectele pe care le produce contractul de societate civilă?
11. Care sunt cauzele de încetare a contractului de societate civilă?
12. Care sunt caracterele juridice ale contractului de tranzacție?
13. Care sunt efectele pe care le produce contractul de tranzacție?
14. Este valabilă tranzacția care are ca obiect despăgubirile civile rezultate din săvârșirea unei infracțiuni?
15. Care sunt părțile contractului de asigurare?
16. Care sunt tipurile de asigurări facultative?
17. În ce situație asigurările devin obligatorii? Care sunt efectele acestora?
18. Care este deosebirea între contractul de joc și cel de prinsoare?
19. Care sunt efectele pe care le produc contractul de joc și contractul de prinsoare?

## BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ:

1. Alexandresco, Dimitrie, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului Civil Român*, tom. IX, Atelierele Grafice „Socec & Co”, București, 1910;
2. Alexandresco, Dimitrie, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului Civil Român*, tom. X, Atelierele Grafice „Socec & Co”, București, 1911;
3. Caraiani, Gheorghe, Tudor, Mihaela, *Teoria și practica contractului de reasigurare*, Ed. Lumina Lex, București, 2000;
4. Caraiani, Gheorghe, Tudor, Mihaela, *Asigurări. Probleme juridice și tehnice*, Ed. Lumina Lex, București, 2001;
5. Căpățină, Octavian, *Societățile comerciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1991;
6. Chirică, Dan, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997;
7. Constantinescu, Dan Anghel, Dobrin, Marinică, Ungureanu, Ana Maria, Grădișteanu, Daniela, *Tratat de asigurări*, Ed. Semne '94, București, 1999;
8. Deak, Francisc, *Contracte civile și asigurări*, vol. II, Ed. Actami, București, 1995;
9. Deak, Francisc, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul juridic, București, 2001;
10. Dogaru, Ion, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2004;
11. Hamangiu, C., Rosetti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Națională „S. Ciornei”, București, 1929;

12. Iliescu, Cosmin, *Contractul de asigurare de bunuri în România*, Ed. All Beck, București, 1999;
13. Macovei, Dumitru, Cadariu, Iolanda Elena, *Drept civil. Contracte*, Ed. Junimea, Iași, 2004;
14. Popescu, Dan A., *Contractul de societate*, Ed. Lumina Lex, București, 1996;
15. Popescu, Dumitru, Macovei, Ioan, *Contractul de asigurare*, Ed. Junimea, Iași, 1982;
16. Râmniceanu, Ilie, *Asigurările de stat în Republica Socialistă România*, Ed. dacia, Cluj-Napoca, 1984;
17. Stănciulescu, Liviu, *Drept civil. Partea specială. Contracte și succesiuni*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2004;
18. Toader, Camelia, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2003;
19. Turianu, Cristina, Turianu, Corneliu, *Contracte civile speciale. Practică judiciară adnotată*, Ed. Continent XXI, București, 1998.