

Cuvânt-înainte

Această lucrare este consacrată prezentării și examinării contractelor civile reglementate de către Codul civil, precum și de către diverse acte normative speciale. Ea este concepută ca un material didactic de bază în demersul studierii diverselor categorii de contracte civile. La elaborarea ei au fost avute în vedere legislația în vigoare până la data de 15 septembrie 2007, precum și o importantă parte din literatura de specialitate publicată până la acea dată.

Am găsit de cuviință ca, în debutul acestui curs universitar, să procedăm la o prezentare rezumativă și recapitulativă a principalelor probleme ale instituției contractului, privit ca principal izvor de obligații, cu scopul de a pune la îndemâna celor interesați – în special a studenților – a unui material teoretic, cu caracter general, a cărui lectură să faciliteze înțelegerea materiei fiecăruia dintre contractele analizate. Am optat pentru denumirea acestui curs de „contracte civile”, și nu de „contracte civile speciale” pentru motivul principal că, în drept, și mai ales în fapt, nu există contracte în general, sau contracte generale, ci doar contracte concrete de un anumit tip, indiferent de modul în care le denumesc părțile, fără ca această împrejurare să le confere un caracter special. Pentru că viața social-economică evidențiază cel mai pregnant funcțiile fiecărui tip de contract – numit sau nenumit –, am găsit potrivit să abordăm și problematica unor contracte civile de tip special (totuși), cum ar fi cel de mediere și cel de arbitraj, cu convingerea fermă că studiul acestor două tipuri de contracte, având funcții speciale, se poate constitui într-un argument – în plus – potrivit căruia contractele sunt instrumente juridice apte să satisfacă necesități diverse, începând cu nașterea unor situații/stări noi și terminând cu preîntâmpinarea ori soluționarea de către părți ori de către terți a unor litigii născute din sau în legătură cu anumite contracte.

Pentru că, în cursul anului 2004, una dintre camerele Parlamentului României, mai exact Senatul, a adoptat o anumită variantă a proiectului noului Cod civil român, am considerat oportun și util să examinăm unele din contractele pe care le-am avut în vedere și prin prisma prevederilor menționate, desigur, în această fază, cu titlu de orientare politico-doctrinară.

În fine, cu toate că în ultimii 3-4 ani legislația românească – mai ales în domeniul proprietății – a suferit unele modificări însemnate, cum ar fi cele referitoare la eliminarea unor restricții de ordin procedural privind circulația juridică a unor bunuri, în special terenuri, am găsit, totuși, necesar, din punct de vedere didactic, să prezentăm, dintr-o perspectivă istorică, fizionomia unei instituții abrogate în prezent, respectiv aceea a dreptului de preempțiune la înstrăinarea unor categorii de terenuri.

Autorii

Cuprins

Titlul I. Scurtă recapitułație privind contractul, ca principal izvor de obligații

Capitolul I. Despre contracte în general	1
<i>Secțiunea 1. Definiția contractului</i>	1
<i>Secțiunea a 2-a. Libertatea contractuală și limitele acesteia</i>	3
§1. Libertatea contractuală	3
§2. Limitele libertății contractuale	5
2.1. Ordinea publică	5
2.2. Bunele moravuri.....	6
<i>Secțiunea a 3-a. Clasificarea contractelor</i>	7
<i>Secțiunea a 4-a. Despre efectele contractelor</i>	17
§1. Forța obligatorie a contractului	17
§2. Relativitatea efectelor contractului și opozabilitatea lui față de terți	20

Titlul II. Despre diferite specii de contracte civile

Capitolul I. Contractele translativ de proprietate	23
<i>Secțiunea 1. Contractul de vânzare-cumpărare</i>	23
§1. Noțiuni generale.....	23
§2. Definiția contractului de vânzare-cumpărare.....	24
§3. Trăsăturile contractului de vânzare-cumpărare.....	25
§4. Reglementări specifice unor tipuri de vânzare-cumpărare	27
§5. Condițiile de fond pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.....	30
5.1. Consimțământul părților	31
5.1.1. Promisiunea unilaterală de vânzare	31
5.1.2. Pactul de preferință	33
5.1.3. Promisiunea unilaterală de a cumpăra	34
5.1.4. Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare.....	34
5.2. Capacitatea părților de a contracta.....	40
5.2.1. Incapacitatea de a cumpăra	41
5.2.2. Incapacități speciale de a vinde	46
5.2.3. Incapacitatea de a vinde și de a cumpăra	48
§6. Obiectul contractului de vânzare-cumpărare	49

6.1. Bunul sau lucrul vândut	50
6.2. Prețul vânzării	52
6.3. Cauza în contractul de vânzare-cumpărare.....	55
§7. Condițiile de formă cerute de lege pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.....	56
7.1. Forma – element care condiționează validitatea vânzării-cumpărării	56
7.2. Aprobarea/acordul prealabil(ă) pentru înstrăinarea valabilă a unor bunuri	58
7.3. Dreptul de preempțiune	61
§8. Efectele contractului de vânzare-cumpărare	66
8.1. Obligațiile vânzătorului.....	66
8.1.1. Obligația vânzătorului de a declara în mod expres îndatoririle pe care înțelege în mod voluntar să și le asume	66
8.1.2. Obligația de a transfera dreptul de proprietate asupra lucrului vândut	67
8.1.3. Vânzarea-cumpărarea în sistem autoservire	72
8.1.4. Obligația de a preda lucrul vândut.....	73
8.1.5. Obligația de a conserva bunul până la predare.....	75
8.1.6. Obligația de informare a cumpărătorului de către vânzător	76
8.1.7. Obligația de garanție contra evicțiunii	79
8.1.8. Despre conținutul obligației de garanție pentru evicțiune	80
8.1.9. Condițiile necesare pentru funcționarea răspunderii pentru evicțiune	81
8.1.10. Modul de funcționare a garanției pentru evicțiune.....	83
8.1.11. Obligația de garanție pentru vicii ascunse	84
8.1.12. Obligația de asigurare, garantare și declarare a conformității produselor	87
8.1.13. Răspunderea producătorilor (vânzătorilor) pentru pagubele generate de produsele defectuoase	89
8.2. Obligațiile cumpărătorului	91
8.2.1. Obligația de plată a prețului.....	92
8.2.2. Suspendarea plății prețului.....	92
8.2.3. Rezoluțiunea vânzării pentru neplata prețului.....	93
8.2.4. Obligația de a prelua lucrul cumpărat.....	94
8.2.5. Obligația de a plăti cheltuielile vânzării.....	94
§9. Efectele (opozabilitatea) față de terți a vânzării-cumpărării.....	94
9.1. Publicitatea vânzărilor imobiliare.....	95
9.2. Publicitatea vânzărilor mobiliare.....	96
§10. Tipuri speciale de contracte de vânzare-cumpărare.....	97
10.1. Vânzarea-cumpărarea cu clauză de arvună	97

10.2. Vânzarea la licitație.....	99
10.3. Vânzarea de drepturi succesoriale.....	100
10.4. Cesiunea de drepturi litigioase și retractul litigios.....	101
10.5. Vânzarea cu pact de răscumpărare	103
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de schimb.....</i>	<i>105</i>
§1. Sediul materiei și definiție.....	105
§2. Obiectul și părțile contractului	106
§3. Trăsăturile specifice contractului de schimb	107
<i>Secțiunea a 3-a. Contractul de rentă viageră (contractul de rendită pe viață).....</i>	<i>109</i>
§1. Sediul materiei și definiție.....	109
§2. Caracterele juridice ale contractului de rentă viageră.....	112
§3. Condițiile de validitate cerute de lege pentru constituirea rentei viagere.....	112
§4. Efectele contractului de rentă viageră	114
§5. Renta viagera agricolă.....	115
<i>Secțiunea a 4-a. Contractul de întreținere.....</i>	<i>122</i>
§1. Definiție și condiții de validitate	122
§2. Trăsăturile caracteristice ale contractului de întreținere.....	124
§3. Unele comparații ale contractului de întreținere în raport cu alte contracte.....	126
3.1. În raport cu contractul de vânzare-cumpărare.....	126
3.2. În raport cu contractul de rentă viageră.....	127
3.3. În raport cu contractul de donație cu sarcină	128
§4. Efectele contractului de întreținere	128
4.1. Obligațiile întreținutului	128
4.2. Obligațiile întreținătorului	129
§5. Rezoluțiunea contractului de întreținere.....	131
<i>Secțiunea a 5-a. Contractul de joc sau prinsoare</i>	<i>134</i>
§1. Definiție, sediul materiei, caracteristici.....	134
§2. Efectele contractului de joc sau prinsoare.....	137
§3. Situația juridică a unor acte încheiate de părțile contractului de joc sau prinsoare în legătură cu un astfel de contract.....	138
§4. Unele considerații referitoare la condițiile legale privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc.....	140
Capitolul al II-lea. Contractele cu titlu gratuit (liberalitățile).....	143
<i>Secțiunea 1. Contractul de donație.....</i>	<i>143</i>
§1. Definiție, sediul materiei și trăsăturile caracteristice ale contractului de donație.....	143
§2. Condițiile de validitate specifice contractului de donație	146
2.1. Incapacitatea de a dispune prin donație	148
2.2. Incapacitatea de a primi prin donație	148

2.3. Unele categorii de clauze interzise a fi inserate în contractele de donație.....	151
2.3.1. Substituția fideicomisară	152
2.3.2. Constituirea unei donații sub condiție potestativă pură și simplă.....	152
2.3.3. Constituirea de donații cu condiția pentru donatar de a plăti un pasiv nedeterminat	153
2.3.4. Constituirea donațiilor sub rezerva ca donatorul să dispună în continuare de lucrul donat	153
2.3.5. Alte clauze.	153
§3. Categoriile de donații exceptate de la regula formei autentice a contractului de donație.....	154
3.1. Darul manual	154
3.2. Donația indirectă.....	156
3.3. Donația simulată	157
§4. Condiția autorizării donațiilor făcute anumitor persoane juridice, instituțiilor (stabilimentelor) publice sau statului.....	158
§5. Cerințe speciale de validitate a contractului de donație.....	159
§6. Efectele contractului de donație.....	161
6.1. Efectele contractului de donație între părți	162
6.1.1. Obligațiile donatorului.....	162
6.1.2. Obligațiile donatarului	162
6.2. Efectele contractului de donație față de terți.....	163
§7. Revocarea donațiilor.....	163
7.1. Revocarea donațiilor pentru neîndeplinirea sarcinilor.....	164
7.2. Revocarea donațiilor pentru ingraturitudine	165
7.3. Revocarea pentru naștere de copii (pentru surveniență de copil)	168
7.4. Revocarea donației între soți	169
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de sponsorizare</i>	<i>172</i>
§1. Definiție, sediul materiei.....	172
§2. Trăsăturile caracteristice ale contractului de sponsorizare.....	175
§3. Părțile contractului de sponsorizare.....	177
§4. Obiectul contractului de sponsorizare.....	181
§5. Efectele contractului de sponsorizare.....	181
§6. Încetarea contractului de sponsorizare	183
<i>Secțiunea a 3-a. Contractul de mecenat.....</i>	<i>185</i>
§1. Definiție, sediul materiei.....	185
§2. Părțile contractului de mecenat	187
§3. Forma și conținutul contractului de mecenat.....	187
§4. Scurtă comparație între sponsorizare și mecenat	188

Capitolul al III-lea. Unele contracte privind administrarea și conservarea bunurilor	190
<i>Secțiunea 1. Contractul de locațiune</i>	190
§1. Definiție, sediul materiei	190
§2. Trăsăturile caracteristice ale contractului de închiriere	192
§3. Condițiile de valabilitate cerute de lege pentru încheierea contractului de închiriere	193
§4. Efectele contractului de închiriere	196
4.1. Obligațiile locatorului	197
4.2. Obligațiile locatarului	199
§5. Subînchirierea (sublocațiunea) și cesiunea contractului de închiriere	202
5.1. Subînchirierea ori sublocațiunea	202
5.2. Cesiunea contractului	203
§6. Încetarea contractului de închiriere	205
6.1. Denunțarea unilaterală (concediul)	205
6.2. Expirarea termenului convenit	205
6.3. Rezilierea pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor principale (rezilierea sancțiune)	206
6.4. Pieirea (distrugerea) lucrului închiriat	207
6.5. Desființarea titlului locatorului	208
6.6. Înstrăinarea lucrului închiriat	208
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de închiriere a locuințelor</i>	210
§1. Definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice	210
§2. Înțelesul unor noțiuni utilizate de legea locuinței	213
§3. Încheierea, executarea, încetarea și transferul contractului de închiriere a locuințelor	214
3.1. Încheierea contractului	214
3.2. Executarea contractului de închiriere a locuinței	220
3.3. Încetarea contractului de închiriere a locuinței	222
3.4. Transferul contractului de închiriere a locuinței	223
3.5. Situația juridică a contractului de închiriere a locuinței în caz de divorț	225
3.6. Schimbul de locuințe	225
§4. Regimul juridic al diverselor categorii de locuințe reglementate de Legea nr. 114/1996	228
4.1. Locuințele sociale	228
4.2. Locuința de serviciu și locuința de intervenție	229
4.3. Locuința de necesitate	230
4.4. Locuința de protocol	231
<i>Secțiunea a 3-a. Contractul de arendare</i>	233
§1. Noțiuni generale, scurt istoric, definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice	233

§2. Condițiile de fond cerute de lege pentru validitatea contractului de arendare.....	237
2.1. Părțile contractante.....	237
2.2. Obiectul material al contractului de arendare	239
2.2.1. Bunurile ce pot fi arendate.....	239
2.2.2. Arenda.	239
2.3. Durata arendării	240
§3. Efectele contractului de arendare.....	240
3.1. Obligațiile arendatorului	241
3.2. Obligațiile arendașului	241
3.3. Suportarea riscurilor	242
§4. Cauze de încetare a contractului de arendare.....	244
<i>Secțiunea a 5-a. Contractul de antrepriză.....</i>	<i>246</i>
§1. Definiție, sediul materiei, trăsăturile caracteristice.....	246
§2. Efectele contractului de antrepriză.....	250
2.1. Obligațiile antreprenorului	250
2.2. Obligațiile clientului.....	252
§3. Încetarea contractului de antrepriză	253
§4. Unele particularități ale antreprizei în construcții	253
<i>Secțiunea a 6-a. Contractul de comodat (de împrumut de folosință).....</i>	<i>256</i>
§1. Definiție, sediul materiei, caractere juridice, condiții de validitate	256
§2. Efectele contractului de comodat.....	258
2.1. Obligațiile comodatarului	258
2.2. Obligațiile comodantului	260
<i>Secțiunea a 7-a. Contractul de împrumut de consumație (mutuum)</i>	<i>262</i>
§1. Definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice, condiții de validitate	262
§2. Efectele contractului de împrumut consumație	264
2.1. Obligațiile împrumutatului	264
2.2. Obligațiile împrumutătorului.....	269
2.3. Regimul juridic al contractului de împrumut cu dobândă, în lumina Codului civil și a O.G. nr. 9/2000	269
§3. Încetarea contractului de împrumut de consumație	276

Capitolul al IV-lea. Contracte prin care se asigură conservarea unor bunuri

<i>Secțiunea 1. Contractul de depozit.....</i>	<i>278</i>
§1. Definiție, sediul materiei, clasificare.....	278
§2. Contractul de depozit voluntar (regulat).....	281
2.1. Efectele contractului de depozit voluntar	282
2.1.1. Obligațiile depozitarului	282
2.1.2. Obligațiile deponentului	284

§3. Contractul de depozit necesar	285
§4. Contractul de depozit neregulat.....	287
§5. Sechestrul	289
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de asigurare.....</i>	<i>292</i>
§1. Despre asigurări în general, sediul materiei, înțelesul unor termeni și noțiuni ce se utilizează în materia asigurărilor	292
1.1. Despre asigurări în general și sediul materiei	292
1.2. Înțelesul unor noțiuni pe care le utilizează legislația asigurărilor	298
§2. Definiția contractului de asigurare, încheiere, trăsături caracteristice.....	302
§3. Obiectul contractului de asigurare și efectele acestuia	305
3.1. Obiectul contractului de asigurare	305
3.2. Efectele contractului de asigurare.....	306
3.2.1. Reguli comune privind efectele contractului de asigurare.....	306
3.2.2. Efectele contractului de asigurare de bunuri	307
3.2.3. Efectele contractului de asigurare de persoane.....	308
3.2.4. Efectele contractului de asigurare de răspundere civilă.....	310
3.2.5. Efectele contractului de asigurare obligatorie de răspundere civilă pentru prejudicii produse prin accidente de autovehicule	311
§4. Cauze de încetare a contractului de asigurare	314
§5. Problema prescripției extinctive în materia contractului de asigurare	315
Capitolul al V-lea. Alte tipuri de contracte	317
<i>Secțiunea 1. Contractul de societate civilă.....</i>	<i>317</i>
§1. Definiție, sediul materiei, condiții de validitate, trăsături caracteristice.....	317
§2. Principalele elemente specifice ale contractului de societate civilă.....	322
2.1. Aportul social și patrimoniul social	322
2.1.1. Aportul social.....	322
2.1.2. Patrimoniul social	323
§3. Efectele contractului de societate civilă	324
3.1. Durata societății civile.....	324
3.2. Raporturile dintre asociați și societate	324
3.3. Raporturile asociațiilor cu terții	325
3.4. Administrarea societății civile.....	326
3.5. Repartizarea beneficiilor și suportarea pierderilor	327
3.6. Încetarea societății civile	328

<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de mandat</i>	329
§1. Contractul de mandat cu reprezentare.....	329
1.1. Definiție, sediul materiei, caractere juridice	329
1.2. Condițiile de validitate pentru încheierea contractului de mandat	333
1.3. Actul cu sine însuși și dubla reprezentare.....	334
1.4. Efectele contractului de mandat	336
1.4.1. Efectele contractului de mandat între mandant și mandatar.....	336
1.4.1.1. Obligațiile mandatarului.....	336
1.4.1.2. Obligațiile mandantului.....	338
1.4.2. Efectele contractului de mandat față de terți	339
1.5. Cauzele de încetare a contractului de mandat	340
§2. Contractul de mandat fără reprezentare.....	343
2.1. Domeniul de aplicare și definiție.....	343
2.2. Efectele contractului de mandat fără reprezentare.....	345
Capitolul al VI-lea. Contracte privind preîntâmpinarea ori soluționarea unor categorii de litigii	348
<i>Secțiunea 1. Contractul de tranzacție</i>	348
§1. Noțiune, definiție, sediul materiei.....	348
§2. Caracterele specifice și condițiile de valabilitate a contractului de tranzacție	350
§3. Efectele contractului de tranzacție	352
§4. Cauze de nulitate (anulare) a tranzacției.....	354
<i>Secțiunea a 2-a. Contractul de arbitraj</i>	356
§1. Noțiune, definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice	356
§2. Formele contractului de arbitraj.....	362
2.1. Clauza compromisorie	362
2.2. Compromisul arbitral.....	364
§3. Condițiile de validitate ale contractului de arbitraj	365
§4. Efectele contractului de arbitraj	369
§5. Încetarea contractului de arbitraj	370
5.1. Cauze de încetare a contractului de arbitraj ca efect al încetării contractului principal.....	370
5.2. Cauze specifice de încetare a contractului de arbitraj	371
<i>Secțiunea a 3-a Contractul de mediere</i>	372
§1. Noțiune, definiție, sediul materiei, trăsături caracteristice, condiții de valabilitate	372
§2. Efectele contractului de mediere.....	376
2.1. Drepturile și obligațiile mediatorului.....	376
2.2. Drepturile și obligațiile părților care recurg la mediere	377
2.3. Alte efecte specifice ale contractului de mediere	377
§3. Încetarea contractului de mediere	379