

INTRODUCERE

Disciplina **Drept civil. Contracte speciale** este înscrisă în planul de învățământ al Universității Creștine Dimitrie Cantemir București, facultățile de drept, ca disciplină impusă și fundamentală, fiind predată studenților din anul III de la învățământul I.F și I.F.R.

Dreptul *contractelor civile speciale* este mai elaborat și mai concret decât teoria generală a obligațiilor contractuale, pentru că enunță principalele reguli ale unui număr de contracte.

Un număr oarecare de contracte sunt special reglementate de lege. Din acest motiv sunt denumite „*contracte speciale*”, întrucât legile care le reglementează le dau un nume (de exemplu: vânzare, donație, schimb, mandat, locațiune, împrumut etc.).

Din punct de vedere istoric, nașterea contractului de vânzare este legată de apariția banilor, când schimbul marfă contra marfă (troc) începe să fie înlocuit de schimbul marfă contra bani (vânzare).

În prezent, contractul de vânzare s-a răspândit atât de mult încât aproape zilnic încheiem un asemenea contract, fiind un mijloc de satisfacere a nevoilor economice și sociale ale oamenilor. Este cel mai perfect instrument juridic prin care se realizează circuitul civil al bunurilor și valorilor.

Obiectivele cursului

Cursul își propune să prezinte studenților aspectele esențiale, teoretice și practice, analizarea și însușirea celor mai importante contracte civile speciale.

Manualul de studiu individual este o sinteză a unor contracte civile speciale, urmărindu-se cunoașterea instituțiilor fundamentale ale acestor contracte, prin raportare la dispozițiile legale în materie, doctrina existentă și jurisprudența națională. De asemenea, prin utilizarea, în activitatea de seminarii, a unor spețe întâlnite în practica judecătorească, se urmărește fixarea cunoștințelor teoretice și aplicarea lor la cazul concret în discuție.

Competențe conferite

După parcurgerea prezentului curs, studenții vor dobândi următoarele competențe generale și specifice:

1. Cunoaștere și înțelegere (cunoașterea și înțelegerea corectă a noțiunilor specifice acestei discipline):

- *analiza datelor preliminare, interpretarea acestora, realizarea de clasificări a contractelor civile;*

- *identificarea de termeni, noțiuni, relații, conexiuni specifice contractelor speciale;*

- *definirea instituțiilor juridice și clasificarea teoriilor și principiilor utilizate în studiul dreptului civil, în materia contractelor speciale;*

- *utilizarea adecvată a conceptelor, teoriilor, paradigmatelor și metodologiilor din domeniul contractelor civile;*

- *utilizarea conceptelor și teoriilor din domeniul dreptului civil pentru explicarea și interpretarea textelor de lege (normelor juridice) naționale, europene și internaționale aplicabile contractelor civile;*

- *utilizarea limbajului juridic de specialitate, scris și oral, a instrumentelor de logică juridică pentru explicarea și interpretarea conceptelor și teoriilor specifice contractelor civile speciale;*

- *utilizarea limbajului juridic de specialitate și a unor instrumente de logică juridică în elaborarea unor argumentări specifice contractelor civile;*

- folosirea limbajului juridic de specialitate în soluționarea unor probleme concrete, practice;
- aplicarea teoriilor, a principiilor și a conceptelor într-un caz practic.

2. Explicare și interpretare (explicarea și interpretarea unor texte de lege, noțiuni, idei, teorii, precum și a conceptelor teoretice esențiale ale disciplinei):

- *identificarea normelor juridice din sistemul de drept românesc și european în domeniul dreptului civil, materia contractelor civile;*
- *explicarea și interpretarea normelor juridice naționale și a soluțiilor din domeniul contractelor civile speciale în general (legislația, doctrina și jurisprudența), precum și a celor referitoare la o problemă de drept concretă;*
- *evaluarea critică a textelor din legislația națională, a soluțiilor din doctrină și jurisprudență, referitoare la o problemă de drept concretă din materia contractelor civile;*
- *explicarea și interpretarea normelor juridice europene și a prevederilor internaționale în materie, prin utilizarea cunoștințelor însușite;*
- *realizarea studiului juridic și distingerea între prevederile relevante față de cele irelevante, care au incidență în rezolvarea unor situații specifice contractelor civile speciale;*
- *elaborarea de proiecte profesionale cu utilizarea legislației românești și a celei europene în domeniul contractelor civile.*

3. Instrumental-aplicative (proiectarea, conducerea și evaluarea activităților specifice disciplinei; utilizarea unor metode, tehnici și instrumente de investigare și de aplicare):

- *descrierea unor instituții de drept civil, contracte speciale;*
- *relaționări între elementele ce definesc fiecare instituție de drept civil studiată;*
- *abilități de cercetare, creativitate în domeniul juridic;*
- *capacitatea de a transpune în practică cunoștințele dobândite în cadrul cursului;*
- *capacitatea de a concepe proiecte și de a derula activități juridice;*

4. Atitudinale (manifestarea unei atitudini pozitive și responsabile față de domeniul științific, valorificarea optimă și creativă a propriului potențial în activitățile științifice):

- *reacția pozitivă la sugestii, cerințe, sarcini didactice;*
- *implicarea în activități științifice în legătură cu disciplina drept civil, contracte speciale;*
- *capacitatea de a avea un comportament etic în fața celorlalte subiecte de drept;*
- *capacitatea de a aprecia diversitatea și multiculturalitatea analizei juridice;*
- *explicarea și interpretarea modului în care fenomenul juridic se intersectează cu situațiile de fapt (modul în care o situație de fapt dobândește semnificații în planul contractelor civile);*
- *soluționarea problemei de drept pe care o ridică o situație de fapt, prin utilizarea raționamentelor juridice specifice dreptului civil;*
- *realizarea selecției corecte și argumentate între mai multe soluții care pot fi date unei situații de fapt;*
- *elaborarea unui studiu profesional pornind de la încadrarea juridică a unei situații de fapt.*

Resurse și mijloace de lucru

Cursul dispune de prezentul manual scris, care va fi studiat individual de către studenți. Pentru completarea cunoștințelor, precum și pentru explicații pe larg și amănunte, studenții se vor folosi, obligatoriu, de o altă lucrare, respectiv I. Urs, *Drept civil. Contracte speciale*. Curs universitar, Editura Universul Juridic, București, 2015, unde găsesc și trimiteri relevante la soluțiile pronunțate în practica judecătorească națională, în materia contractelor civile speciale. În timpul convocărilor, în prezentarea temelor, sunt folosite echipamente audio-vizuale, metode interactive și participative de antrenare a studenților pentru conceptualizarea și vizualizarea practică a noțiunilor predate. Activități tutoriale se pot desfășura după următorul plan tematic:

1. Considerații generale, reglementare legală, noțiune, definiție și caracterele juridice ale contractului supus analizei;

2. Deosebirea de alte contracte civile;
3. Efectele specifice contractului;
4. Încetarea efectelor contractului.

Teme de control (TC)

Desfășurarea temelor de control se va derula conform calendarului disciplinei și acestea vor avea următoarele subiecte

1. Promisiunile de vânzare și pactul de opțiune (încheiere, conținut, efecte) - 1h
2. Contractul de vânzare (obligațiile vânzătorului și obligațiile cumpărătorului, reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor, varietăți de vânzare) - 1 h

Evaluarea testelor date pe parcursul semestrului se va face în următorul mod: testul va consta în 10 grile, iar răspunsul corect la opt grile conferă studenților 0,5 puncte la nota de la examenul final.

Metoda de Evaluare la Examenul final

Examenul final la această disciplină este un examen scris, sub formă de test grilă și rezolvarea unei spețe practice, ținându-se seama și de nota obținută la testele date pe parcursul semestrului, precum și de participarea activă la seminarii

Structura cursului

Cursul este compus din 7 unități de învățare:

Unitatea de învățare 1. Contractul de vânzare. Considerații generale.
Noțiuni și reglementare legală. Caractere juridice.
Condițiile esențiale de validitate. **(4 ore)**

Unitatea de învățare 2. Promisiunile de vânzare.
Pactul de opțiune. Dreptul de preempțiune. **(4 ore)**

Unitatea de învățare 3. Efectele contractului de vânzare.
Obligațiile vânzătorului **(4 ore)**

Unitatea de învățare 4. Obligațiile cumpărătorului. Reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor. Varietăți de vânzare.
Contractul de schimb **(4 ore)**

Unitatea de învățare 5. Contractul de donație. Condiții de fond și de formă.
Efectele contractului de donație.
Principiul irevocabilității donației. Cauze legale care permit revocarea donației. Revocarea promisiunii de donație.
Contractul de locațiune. Noțiuni. Caractere.
Efectele contractului de locațiune **(4 ore)**

Unitatea de învățare 6. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune.
Încetarea locațiunii. Reguli particulare în materia închirierii locuințelor. Reguli particulare în materia arendării **(4 ore)**

Unitatea de învățare 7. Contractul de mandat. Noțiuni. Caractere. Durata.
Mandatul cu reprezentare.

Mandatul fără reprezentare(4 ore)

Bibliografie obligatorie:

1. **I. Urs** - Drept civil. Contracte speciale civile, Curs universitar, Ed. Universul Juridic, București, 2015.
2. **R. Dincă**, Contracte civile speciale în noul Cod civil. Note de curs, Ed. Universul Juridic, București, 2013;
3. **Noul Cod civil. Comentariu pe articole**, art. 1-2664, coord. Fl. Baias și alții, Ed. C.H. Beck, București, 2012;
4. **Dumitru C. Florescu**, Contracte civile, Ed. Universul Juridic, București, 2011;
5. **L. Stănciulescu**, Curs de drept civil. Contracte conform noului Cod civil, Ed. Hamangiu, București, 2012;
6. **F. Deak**, Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a IV-a, actualizată de L. Mihai, R. Popescu, vol. I - vol. III, Ed. Universul Juridic, București, 2006, 2007;
7. **D. Chirică**, Tratat de drept civil. Contracte speciale. Volumul 1. Vânzarea și schimbul, Ed. C.H. Beck, București, 2008.

Unitatea de învățare 1

Contractul de vânzare. Considerații generale.

Noțiune și reglementare legală.

Caracterele juridice.

Condițiile esențiale de validitate.

1.1. Contractul de vânzare. Considerații generale.

1.2. Noțiune și reglementare legală. Caracterele juridice.

1.3. Condițiile esențiale de validitate.

1.1. Contractul de vânzare. Considerații generale.

După cum se cunoaște de la disciplina teoria generală a obligațiilor, contractul este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic.

Orice contract este un act juridic, adică o manifestare de voință făcută cu intenția de a produce efecte juridice care nu s-ar produce în absența acestei intenții. Fiecărui contract i se aplică mai multe tipuri de reguli juridice și anume: reguli generale aplicabile tuturor contractelor (teoria generală a obligațiilor contractuale); reguli speciale prevăzute de lege, aplicabile speciei căreia îi aparține contractul (dreptul contractelor speciale); reguli particulare convenite de părțile contractante. Pe parcursul prezentului curs vom analiza regulile speciale aplicabile contractului de vânzare.

1.2. Noțiune și reglementare legală.

Potrivit art. 1650 alin. 1 C.civ., vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Contractul de vânzare este reglementat de noul Cod civil în Cartea a V-a (“Despre obligații”), Titlul IX, de la art. 1650 la art. 1762. Aceste texte de lege reprezintă reglementarea de bază a contractului de vânzare, adică dreptul comun în materie.

Caracterele juridice ale contractului de vânzare sunt următoarele: este un contract *sinlagmatic*, *oneros*, *comutativ*, *consensual* și *translativ de proprietate*.

1.3. Condițiile esențiale de validitate.

Conform art. 1179 C.civ. condițiile esențiale pentru validitatea oricărui contract, deci și a contractului de vânzare, sunt: *capacitatea de a contracta; consimțământul părților; un obiect determinat și licit; o cauză licită și morală*. Aceste condiții trebuie să fie întrunite cumulativ.

În cazurile în care legea prevede o anumită formă a contractului de vânzare, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile (art. 1179 alin. 2 C.civ.). În aceste situații, alături de cele patru condiții esențiale de validitate, se mai adaugă o condiție specială referitoare la *forma* contractului.

1.3.1. Condiții esențiale de fond. Pentru validitatea contractului de vânzare, trebuie îndeplinite următoarele condiții de fond:

1.3.1.1. Consimțământul. Consimțământul trebuie să îndeplinească condițiile dreptului comun, prevăzute la art. 1204 C.civ., respectiv trebuie să fie *serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză*.

Existența valabilă a consimțământului implică prezența discernământului, adică aptitudinea părții de a înțelege și de a-și imagina drepturile pe care le dobândește, precum și obligațiile pe care și le asumă. Lipsa discernământului constituie astăzi o cauză distinctă de anulare a actelor juridice încheiate de persoanele cu deplină capacitate de exercițiu, nefiind legată de vicierea consimțământului, ci de un consimțământ veritabil, luminat de rațiune, la încheierea actului juridic. Pentru a vorbi de lipsa discernământului, partea trebuie să fie, la momentul încheierii contractului, într-o situație de tulburare mentală suficient de gravă pentru a o priva de facultățile sale de discernământ (cauza fiind indiferentă: maladii, consum de alcool sau de droguri, furie, gelozie, somnambulism, hipnoză etc.). Ceea ce caracterizează această situație este nu faptul că ar fi vorba de un consimțământ alterat, cum se întâmplă în cazul vicierii acestuia, ci faptul că, privat de lumina rațiunii, consimțământul lipsește.

Consimțământul părților se exprimă prin *oferta de a contracta*, adresată de una din ele, și respectiv prin *acceptarea ofertei* de către cealaltă. Vânzarea se perfectează în momentul în care părțile se pun de acord asupra elementelor esențiale ale contractului, respectiv s-au învoit asupra lucrului și prețului, dacă nu au convenit altfel.

1.3.1.2. Capacitatea. Capacitatea de a vinde și de a cumpăra este parte componentă a capacității civile de folosință și de exercițiu.

Ca parte a capacității de folosință, capacitatea de a vinde și de a cumpăra aparține, în principiu, tuturor subiecților de drept civil, persoane fizice și juridice. Astfel, conform art. 1652 C.civ. „*pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege*”. Rezultă că în materia contractului de vânzare *regula este capacitatea*, iar incapacitatea excepția. Prin urmare, *incapacitatea trebuie să fie expres prevăzută de lege* și, ca orice excepție, este de strictă interpretare, neputând fi extinsă sau aplicată prin analogie la alte situații decât cele indicate de lege.

Ca parte a capacității de exercițiu, capacitatea de a vinde și de a cumpăra aparține tuturor persoanelor care au capacitate deplină de exercițiu.

Minorii sub 14 ani și persoanele puse sub interdicție judecătorească (lipsite total de capacitatea de exercițiu) pot încheia valabil asemenea contracte numai prin reprezentanții lor legali. Cu toate acestea, minorii și persoanele puse sub interdicție judecătorească pot face singure acte de dispoziție de mică valoare, cu caracter curent și care se execută la data încheierii lor (art. 41 alin. 3 și art. 43 alin. 3 C.civ.). Minorii între 14 și 18 ani (care au capacitate de exercițiu restrânsă) pot încheia personal contractul de vânzare, cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege și cu autorizarea instanței de tutelă.

Deși regula generală în materie de vânzare este aceea că pot cumpăra și vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege, totuși legiuitorul nostru a reglementat o serie de incapacități speciale de a cumpăra ori de a vinde.

A) Incapacități speciale de a cumpăra:

- conform art. 1653 alin. 1 C.civ., sub sancțiunea nulității absolute, *judecătorii, procurorii, greșierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență* nu pot cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea;

- *mandatarii*, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă. Prin urmare, mandatarii nu pot cumpăra, ei înșiși, bunurile pe care au fost însărcinați să le vândă. De exemplu, mandatarul vânzătorului nu poate cumpăra, el însuși, bunul pe care vânzătorul l-a împuternicit să-l vândă, deoarece ar putea fi tentat să-l cumpere cât mai ieftin, în detrimentul vânzătorului, interesat să-l vândă cât mai scump. Așa fiind, există riscul unei coliziuni de interese.

Prin excepție însă, conform art. 1304 alin. 1 C.civ., mandatarii pot cumpăra ei înșiși bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă *dacă au fost împuterniciți expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în*