

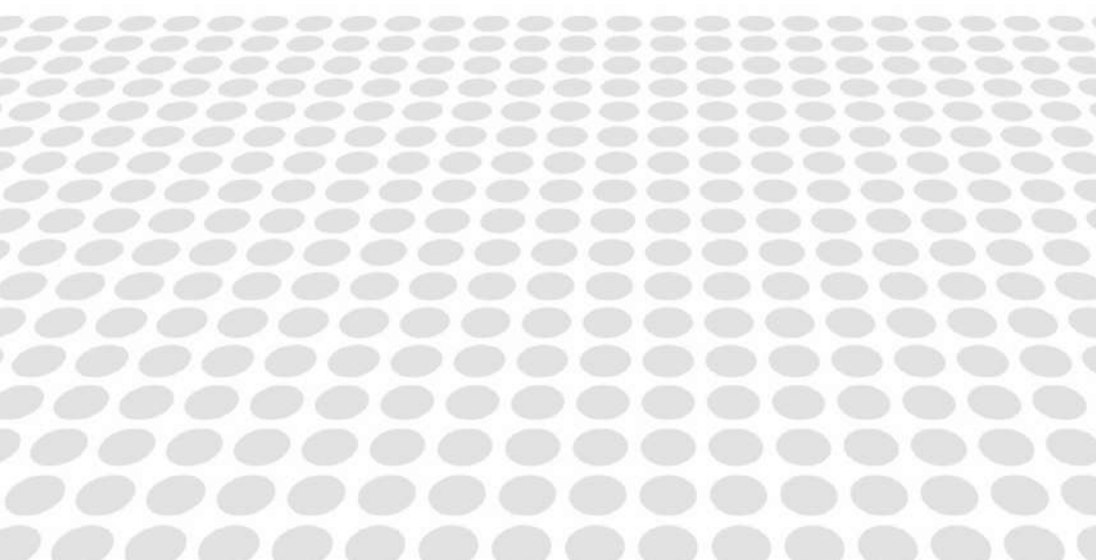
Prof. univ. dr. Florin MOȚIU

Facultatea de Drept
Universitatea de Vest din Timișoara

CONTRACTELE SPECIALE

Sinteze teoretice, teste-grilă și spețe

Ediția a VIII-a, revăzută și adăugită



Universul Juridic

București

-2023-

Cuprins

ABREVIERI	15
CAPITOLUL I. CONTRACTUL DE VÂNZARE.....	17
Sinteze teoretice	17
1. Definiție	17
2. Caractere juridice	17
3. Pactul de opțiune	18
4. Promisiunea unilaterală de vânzare.....	18
5. Promisiunea unilaterală de cumpărare	19
6. Promisiunea bilaterală de vânzare.....	19
7. Dreptul de preempțiune.....	19
8. Condiții de validitate	21
9. Consimțământul	22
10. Capacitatea	22
11. Obiectul	24
12. Cauza	28
13. Efecte juridice.....	28
14. Obligațiile vânzătorului	29
15. Obligațiile cumpărătorului.....	36
16. Vânzarea în bloc	38
17. Vânzarea bunurilor de gen.....	38
18. Vânzarea pe gustate	38
19. Vânzarea pe încercate.....	39
20. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare	39
21. Vânzarea cu arvună	40
22. Vânzarea moștenirii.....	40
23. Vânzarea de drepturi litigioase	41
24. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.....	41
25. Vânzarea bunului altuia	42
Teste-grilă	43
Spețe.....	70

CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE SCHIMB.....	85
Sinteze teoretice	85
1. Noțiune.....	85
2. Caractere juridice	85
3. Comparație cu vânzarea	85
Teste-grilă	86
Spețe.....	88
CAPITOLUL III. CONTRACTUL DE FURNIZARE.....	89
Sinteze teoretice	89
1. Noțiune – art. 1766-1771 C. civ.....	89
2. Caractere juridice	89
3. Comparație cu vânzarea	89
4. Condiții de validitate	90
5. Efecte juridice	90
6. Subcontractarea	90
Teste-grilă	91
Spețe.....	94
CAPITOLUL IV. CONTRACTUL DE DONAȚIE	96
Sinteze teoretice	96
1. Noțiune.....	96
2. Caractere juridice	96
3. Promisiunea de donație	96
4. Forma între persoane prezente	97
5. Forma între absenți.....	97
6. Actul estimativ	97
7. Obiectul contractului.....	97
8. Incapacități de a dispune	98
9. Incapacități de a primi.....	98
10. Consimțământul.....	99
11. Cauza	99
12. Donațiile simulate.....	99
13. Donațiile indirecte	100
14. Darul manual	100

15. Donația cu sarcină (<i>sub modo</i>)	101
16. Donația între soți	101
17. Efectul translativ al contractului.....	101
18. Obligațiile donatorului.....	102
19. Obligațiile donatarului.....	102
20. Principiul irevocabilității donațiilor.....	102
21. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității.....	102
22. Clauze permise	103
23. Revocarea donației pentru neexecutarea sarcinii.....	103
24. Revocarea donației pentru ingratitudine.....	103
Teste-grilă	105
Spețe.....	115
CAPITOLUL V. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE.....	119
Sinteze teoretice	119
1. Noțiuni.....	119
2. Varietăți.....	119
3. Caractere juridice	119
4. Capacitatea	120
5. Consimțământul	120
6. Obiectul	120
7. Cauza.....	121
8. Obligațiile locatorului	121
9. Obligațiile locatarului.....	122
10. Sublocațiunea	123
11. Cesiunea	123
12. Denunțarea unilaterală.....	124
13. Expirarea termenului stabilit de părți sau de lege.....	124
14. Rezilierea pentru neexecutare de obligații.....	124
15. Imposibilitatea folosirii bunului	124
16. Desființarea titlului locatorului.....	124
17. Înstrăinarea bunului închiriat.....	125
18. Moartea locatarului.....	125
Teste-grilă	126
Spețe.....	134

CAPITOLUL VI. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

A LOCUINȚEI	139
Sinteze teoretice	139
1. Noțiune.....	139
2. Domeniu de aplicare	139
3. Caractere juridice	139
4. Părțile contractante.....	140
5. Conținutul contractului.....	140
6. Obiectul contractului de închiriere	140
7. Termenul închirierii	141
8. Obligațiile locatorului (proprietarului).....	141
9. Obligațiile chiriașului.....	142
10. Obligații care nu pot fi asumate de chiriaș	142
11. Subînchirierea locuințelor.....	142
12. Cesiunea contractului de închiriere a locuinței.....	143
13. Schimbul obligatoriu de locuințe.....	143
14. Expirarea termenului	143
15. Denunțarea unilaterală.....	143
16. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor sau comportamentul culpabil al chiriașului.....	143
17. Decesul chiriașului	144
18. Locuința socială.....	144
19. Locuința de serviciu.....	145
20. Locuința de intervenție	145
21. Locuința de necesitate	146
22. Locuința de sprijin.....	146
23. Locuința de protocol.....	147
Teste-grilă	148
Spețe.....	153

CAPITOLUL VII. CONTRACTUL DE ARENDARE 155

Sinteze teoretice	155
1. Noțiune.....	155
2. Caractere juridice	155
3. Consimțământul	155

4. Capacitatea	155
5. Obiectul	156
6. Cauza – regulile generale.....	156
7. Forma	156
8. Obligațiile arendatorului	156
9. Obligațiile arendașului	157
10. Cauze de încetare.....	157
Teste-grilă	158
Spețe.....	162
CAPITOLUL VIII. CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ	163
Sinteze teoretice	163
1. Noțiune.....	163
2. Delimitarea de alte contracte.....	163
3. Caractere juridice	164
4. Condiții de validitate	164
5. Obligațiile antreprenorului	165
6. Obligațiile clientului.....	165
7. Pieirea lucrării înainte de recepție	165
8. Cazuri de încetare.....	165
9. Antrepriza în construcții	166
10. Subantrepriza	166
11. Răspunderea antreprenorului de construcții	166
12. Acțiunea directă a lucrătorilor	167
Teste-grilă	168
Spețe.....	173
CAPITOLUL IX. CONTRACTUL DE SOCIETATE	175
Sinteze teoretice	175
1. Noțiune.....	175
2. Caractere juridice	175
3. Consimțământul	175
4. Capacitatea	176
5. Obiectul	176
6. Cauza.....	176

7. Societatea simplă.....	176
8. Asocierea în participație.....	179
Teste-grilă	180
Spețe.....	185
CAPITOLUL X. CONTRACTUL DE MANDAT	187
Sinteze teoretice	187
1. Noțiune.....	187
2. Caractere juridice	187
3. Feluri	187
4. Reprezentarea. Delimitarea între mandatul cu și fără reprezentare.....	187
5. Mandatul cu reprezentare	188
6. Mandatul de ocrotire	193
7. Mandatul fără reprezentare.....	195
8. Contractul de comision	196
9. Contractul de consignatie.....	199
10. Contractul de expediție	201
Teste-grilă	204
Spețe.....	217
CAPITOLUL XI. CONTRACTUL DE AGENȚIE	221
Sinteze teoretice	221
1. Noțiune.....	221
2. Caractere juridice	221
3. Domeniul de aplicare	221
4. Exclusivitatea	222
5. Clauza de neconcurență.....	222
6. Remunerația agentului	223
7. Durata contractului.....	223
8. Obligațiile agentului.....	223
9. Obligațiile comitentului	223
10. Înțetarea contractului	224
11. Indemnizații și despăgubiri datorate.....	224
Teste-grilă	226
Speță.....	228

CAPITOLUL XII. CONTRACTUL DE INTERMEDIERE	
(CURTAJ)	229
Sinteze teoretice	229
1. Noțiune.....	229
2. Caractere juridice	229
3. Obligațiile intermediarului	229
4. Obligațiile clientului.....	230
Teste-grilă	231
Speță.....	233
 CAPITOLUL XIII. CONTRACTUL DE COMODAT	
(ÎMPRUMUTUL DE FOLOSINȚĂ)	234
Sinteze teoretice	234
1. Noțiune.....	234
2. Caractere juridice	234
3. Capacitatea	234
4. Consimțământul	234
5. Obiectul	235
6. Cauza.....	235
7. Obligațiile comodatului.....	235
8. Obligațiile comodantului.....	236
9. Cauze de încetare	236
Teste-grilă	237
Spețe.....	241
 CAPITOLUL XIV. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT DE	
CONSUMAȚIE	243
Sinteze teoretice	243
1. Noțiune.....	243
2. Caractere juridice	243
3. Capacitatea	243
4. Consimțământul	243
5. Obiectul	243
6. Cauza.....	244
7. Obligațiile împrumutatului.....	244

8. Obligațiile împrumutătorului.....	244
9. Împrumutul cu dobândă	244
10. Cauze de încetare.....	245
Teste-grilă	246
Spețe.....	250
CAPITOLUL XV. CONTRACTUL DE DEPOZIT	252
Sinteze teoretice	252
1. Noțiuni.....	252
2. Caractere juridice	252
3. Feluri	252
4. Depozitul obișnuit. Capacitatea.....	252
5. Consimțământul	253
6. Obiectul	253
7. Cauza.....	253
8. Dovada	253
9. Obligațiile depozitarului.....	253
10. Obligațiile deponentului	255
11. Depozitul necesar	255
12. Depozitul hotelier	255
13. Depozitul neregulat.....	256
14. Sechestrul	256
Teste-grilă	259
Spețe.....	263
CAPITOLUL XVI. CONTRACTUL DE TRANZACȚIE	265
Sinteze teoretice	265
1. Noțiuni.....	265
2. Caractere juridice	265
3. Capacitatea	265
4. Consimțământul	265
5. Obiectul	266
6. Cauza.....	266
7. Interpretarea contractului	266
8. Efecte extinctive.....	266

9. Regula efectelor declarative	266
10. Excepția efectelor constitutive sau translativă	267
Teste-grilă	268
Spețe	271
 CAPITOLUL XVII. CONTRACTUL DE RENTĂ VIAGERĂ	
Sinteze teoretice	272
1. Noțiuni	272
2. Caractere juridice	272
3. Reguli generale	273
4. Reguli speciale	273
5. Obligațiile credentierului	273
6. Obligațiile debentierului	273
7. Sancțiunea neexecutării obligațiilor debentierului	274
Teste-grilă	275
Spețe	278
 CAPITOLUL XVIII. CONTRACTUL DE ÎNȚEȚINERE	
Sinteze teoretice	280
1. Noțiuni	280
2. Caractere juridice	280
3. Delimitarea față de vânzare	280
4. Delimitarea față de donație	281
5. Delimitarea față de contractul de rentă viageră	281
6. Capacitatea	281
7. Consimțământul	281
8. Obiectul	281
9. Cauza	282
10. Obligațiile întreținutului	282
11. Obligațiile întreținătorului	282
12. Transformarea în bani a obligației de întreținere	283
13. Încetarea contractului	283
Teste-grilă	284
Spețe	288

CAPITOLUL XIX. CONTRACTUL DE ASIGURARE.....	291
Sinteze teoretice	291
1. Reglementare. Înțelesul unor termeni	291
2. Clasificarea asigurărilor	291
3. Noțiuni.....	292
4. Caractere juridice	292
5. Încheierea contractului	292
6. Asigurarea de bunuri	292
7. Asigurarea de persoane	293
8. Asigurarea de răspundere civilă	294
Teste-grilă	295
Spețe.....	298
 CAPITOLUL XX. JOCUL ȘI PARIUL.....	 300
Sinteze teoretice	300
1. Noțiuni.....	300
2. Caractere juridice	300
3. Efecte juridice	300
Teste-grilă	302
 RĂSPUNSURI TESTE-GRILĂ.....	 303

Sinteze teoretice

1. Definiție

- cel mai frecvent contract utilizat în practică;
- art. 1650 C. civ.: 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;
- transmiterea proprietății sau a altor drepturi în schimbul unui preț;
- contract-tip – art. 1651 C. civ.

2. Caractere juridice

- a. caracter consensual – acordul de voință al părților;
 - **excepții**: - solemn – drepturi reale înscrise în cartea funciară – art. 1244 C. civ.;
 - contractele electronice – art. 1245 C. civ.;
- b. caracter sinalagmatic – obligații reciproce și interdependente;
- c. comutativ – la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă;
- d. cu titlu oneros – ambele părți urmăresc, la încheierea contractului, anumite interese patrimoniale;
- e. translativ de proprietate – art. 1674 C. civ.:
 - dacă este valabil încheiat;
 - dacă vânzătorul e proprietar;

Sinteze teoretice

- dacă bunul există;
- dacă bunul este cert;
- dacă nu există clauză contrară.

3. Pactul de opțiune

- definiție – art. 1278 și art. 1668 C. civ.;
- instituție juridică nouă;
- caracteristici:
 - a. este un act juridic bilateral;
 - b. nu poate fi revocat prin voința unilaterală a obligatului;
 - c. trebuie să conțină toate elementele viitorului contract;
 - d. contractul poate fi încheiat prin simpla exercitare de către beneficiar a opțiunii în sensul acceptării;
 - e. bun individual determinat;
- similaritate cu promisiunea unilaterală de vânzare – regim juridic diferit;
 - însoțit de o clauză de inalienabilitate legală a bunului; termen determinat; încălcare: anularea actului;
 - publicitate obligatorie prin sistemul de carte funciară, atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare;
 - natura juridică a dreptului de opțiune – drept potestativ; conferă titularului un drept asupra unei situații juridice, nu asupra unui bun.

4. Promisiunea unilaterală de vânzare

- promisiunea de a vinde un bun acceptată; preț determinat; acord ulterior pentru cumpărare;
- părți: promitent și beneficiar;
- obligație de a face; netranslativă de proprietate;
- delimitare de ofertă și de vânzare; contract unilateral;
- efecte: a. executarea obligației;
 - b. desființarea convenției, cu daune-interese;
 - c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract;
- termen special de prescripție a dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

5. Promisiunea unilaterală de cumpărare

- promitentul se obligă ca, în cazul în care beneficiarul se va hotărî să vândă un anumit bun într-un anumit termen, el să-l cumpere;
- dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă – art. 1669 alin. (4) C. civ.

6. Promisiunea bilaterală de vânzare

- promitentul se obligă că va vinde, iar beneficiarul se obligă că va cumpăra un anumit bun la un preț determinat, contract care va fi perfectat în viitor;
- antecontract; obligații de a face;
- netranslativă de proprietate; promitentul vânzător nu trebuie să fie proprietar al bunului în momentul încheierii promisiunii;
- se poate nota în cartea funciară – art. 906 C. civ.;
- caracter consensual; nu este necesară încheierea în formă autentică, chiar dacă vizează bunuri imobile;
- efecte: a. executarea;
- b. rezoluțiunea, cu daune-interese;
- c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract; efect constitutiv de drepturi; obligatoriu ca proprietarii bunurilor să prezinte certificat de atestare fiscală și să aibă achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local pentru bunurile supuse impozitării;
- termen special de prescripție a dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

7. Dreptul de preempțiune – art. 1730-1740 C. civ.

- proprietarul unui bun se obligă să acorde preferință unei anumite persoane (preemptor) dacă se va hotărî să vândă bunul;
- variantă a promisiunii unilaterale de vânzare;
- unificare dispoziții legale – pactul de preferință și dreptul de preempțiune;
- natură legală sau convențională;
- caractere: indivizibil și incesibil;

- exercitare: înainte sau după vânzarea către un terț;
- vânzarea către un terț – valabilă numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemtor;
- condiții de exercitare:
 - a. vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemtorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț;
 - b. preemtorul – comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, plus consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului;
 - c. termen de exercitare: • bunuri mobile – cel mult 10 zile;
• bunuri imobile – cel mult 30 de zile;
- efecte – art. 1733 C. civ.: prin exercitarea dreptului de preempțiune, contractul de vânzare se consideră încheiat între preemtor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv;
- concurs între mai mulți titulari – art. 1734 C. civ.: contractul de vânzare se consideră încheiat:
 - a. cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
 - b. cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune;
 - c. dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
 - d. dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- dreptul convențional de preempțiune pentru un imobil – notat în cartea funciară;
- moartea preemtorului – stingerea dreptului convențional de preempțiune; **excepție**: constituirea pe un anumit termen;