CUPRINS

ABREVIERI 5

INTRODUCERE 7

CAPITOLUL I. CONTRACTUL DE VÂNZARE 13
1. Noţiunea şi caracterele juridice ale contractului de vânzare 13
1.1. Noţiune 13
1.2. Caractere juridice 14
2. Condiţiile de validitate ale contractului de vânzare 17
2.1. Capacitatea părţilor contractante 17
2.1.1. Regula 17
2.1.2. Excepţii de la regula capacităţii 18
2.1.2.1. Incapacităţi speciale de a cumpăra 18
2.1.2.2. Incapacităţi speciale de a vinde 20
2.2. Consimţământul părţilor 20
2.2.1. Consideraţii generale 20
2.2.2. Pactul de opţiune 21
2.2.3. Promisiunea de vânzare şi promisiunea de cumpărare 23
2.2.4. Dreptul de preempţiune 26
2.3. Obiectul contractului 33
2.3.1. Bunul vândut 33
2.3.2. Preţul 41
2.4. Cauza contractului 47
3. Efectele contractului de vânzare 48
3.1. Consideraţii generale 48
3.2. Obligaţiile vânzătorului 49
3.2.1. Obligaţia de a transmite proprietatea bunului sau a dreptului vândut 49
3.2.2. Obligaţia de a preda bunul vândut 52
3.2.3. Obligaţia de garanţie contra evicţiunii 58
3.2.3.1. Garanţia contra evicţiunii provenind din fapta proprie a vânzătorului 60
3.2.3.2. Garanţia contra evicţiunii provenind din fapta unui terţ 62
3.2.3.3. Natura juridică a obligaţiei de garanţie contra evicţiunii 64
3.2.3.4. Efectele obligaţiei de garanţie contra evicţiunii 65
3.2.3.5. Modificarea sau înlăturarea convenţională a garanţiei 68
3.2.4. Obligaţia de garanţie contra viciilor ascunse ale lucrului vândut 69
3.2.4.1. Condiţiile angajării răspunderii pentru vicii ascunse 70
3.2.4.2. Efectele obligaţiei de garanţie pentru vicii ascunse 73
3.2.4.3. Termenul de denunţare a viciilor ascunse 76
3.2.5. Obligaţia de garanţie pentru buna funcţionare 77
3.3. Obligaţiile cumpărătorului 78
3.3.1. Obligaţia de plată a preţului 78

3.3.2. Obligaţia de preluare a bunului vândut 85
3.3.3. Obligaţia de a suporta cheltuielile vânzării 85
4. Varietăţi de vânzare 86
4.1. Vânzarea bunurilor de gen 86
4.2. Vânzarea în bloc a bunurilor 87
4.3. Vânzarea după mostră sau model 87
4.4. Vânzarea pe încercate 88
4.5. Vânzarea pe gustate 88
4.6. Vânzarea bunului altuia 89
4.7. Vânzarea cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii 90
4.8. Vânzarea moştenirii 91
4.9. Vânzarea cu opţiune de răscumpărare 93
5. Exercitarea dreptului de preempţiune în cazul vânzării terenurilor agricole situate în extravilan 94
5.1. Generalităţi 94
5.2. Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan 95
5.2.1. Limitări legate de poziţionarea strategică a terenurilor agricole situate în extravilan 95
5.2.2. Limitări legate de destinaţia de patrimoniu cultural a obiectivelor situate pe terenurile agricole extravilane 99
5.3. Exercitarea dreptului de preempţiune în cazul terenurilor agricole situate în extravilan 101
5.3.1. Consideraţii generale privind dreptul de preempţiune în legislaţia românească actuală 101
5.3.2. Exercitarea dreptului de preempţiune conform Legii nr. 17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului 104
5.3.2.1. Titularii dreptului de preempţiune 104
5.3.2.1.1. Generalităţi 104
5.3.2.1.2. Titularii dreptului de preempţiune, conform dispoziţiilor art. 4 din Legea nr. 17/2014 106
5.3.2.2. Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan în situaţia în care titularul dreptului de preempţiune nu îşi manifestă intenţia de a cumpăra 110
5.3.2.3. Posibilitatea pronunţării unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare 113
5.3.2.4. Procedura de exercitare a dreptului de preempţiune 117
5.3.2.5. Controlul aplicării procedurii dreptului de preempţiune 120

CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE SCHIMB 125
1. Noţiune şi caractere juridice 125
1.1. Noţiunea de schimb 125

1.2. Caractere juridice 125
2. Regulile aplicabile contractului de schimb 126

CAPITOLUL III. CONTRACTUL DE FURNIZARE 128
1. Noţiune şi caractere juridice. Delimitarea faţă de alte contracte 128
1.1. Noţiune 128
1.2. Caractere juridice 129
1.3. Delimitarea faţă de alte contracte 129
2. Condiţiile de validitate şi efectele juridice ale contractului de furnizare 130
2.1. Condiţii de validitate 130
2.2. Efecte juridice 131
3. Subcontractarea 132

CAPITOLUL IV. CONTRACTUL DE DONAŢIE 133
1. Noţiune şi caractere juridice 133
1.1. Noţiune 133
1.2. Caractere juridice 134
2. Condiţii de validitate 136
2.1. Condiţiile de formă ale contractului de donaţie 136
2.2. Condiţiile de fond ale contractului de donaţie 139
2.2.1. Capacitatea 139
2.2.2. Consimţământul 142
2.2.3. Obiectul 142
2.2.4. Cauza 143
3. Varietăţi de donaţii 144
3.1. Donaţiile simulate 144
3.2. Donaţiile indirecte 145
3.3. Darurile manuale 147
3.4. Donaţia cu sarcină (sub modo) 148
3.5. Donaţiile făcute viitorilor soţi în vederea căsătoriei şi donaţiile între soţi 148
4. Efectele contractului de donaţie 149
4.1. Reguli generale 149
4.2. Efectele donaţiei între părţi 149
4.2.1. Obligaţiile donatorului 149
4.2.2. Obligaţiile donatarului 151
4.3. Efectele donaţiei faţă de terţi 151
5. Principiul irevocabilităţii donaţiilor. Cauze legale de revocare a donaţiilor 152
5.1. Principiul irevocabilităţii donaţiilor 152
5.1.1. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilităţii donaţiei 153
5.1.2. Clauze compatibile cu principiul irevocabilităţii donaţiei 154
5.1.3. Donaţia între soţi. Excepţie de la principiul irevocabilităţii donaţiei 155
5.2. Cauze legale de revocare a donaţiilor 156
5.2.1. Revocarea donaţiei pentru neexecutarea sarcinii 157
5.2.2. Revocarea donaţiei pentru ingratitudine 158

CAPITOLUL V. CONTRACTUL DE LOCAŢIUNE 163
1. Noţiune, varietăţi, caractere juridice şi condiţii de validitate 163
1.1. Noţiune 163
1.2. Varietăţi 164
1.3. Caractere juridice 165
1.4. Condiţii de validitate 165
2. Efectele contractului de locaţiune 170
2.1. Obligaţiile locatorului 170
2.2. Obligaţiile locatarului 174
3. Sublocaţiunea şi cesiunea contractului de locaţiune 179
3.1. Sublocaţiunea 179
3.2. Cesiunea contractului de locaţiune 180
4. Încetarea contractului de locaţiune 181
4.1. Acordul părţilor 181
4.2. Denunţarea unilaterală 181
4.3. Rezilierea contractului 182
4.4. Expirarea termenului convenit de părţi sau stabilit prin lege 183
4.5. Imposibilitatea folosirii bunului dat în locaţiune 184
4.6. Desfiinţarea titlului locatorului 185
4.7. Înstrăinarea bunului dat în locaţiune 185
4.8. Moartea locatorului sau a locatarului 186

CAPITOLUL VI. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A LOCUINŢEI 188
1. Noţiune, domeniu de aplicare, caractere juridice 188
1.1. Noţiunea şi domeniul de aplicare a contractului de închiriere a locuinţei 188
1.2. Caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinţei 189
2. Încheierea contractului de închiriere a locuinţei 189
2.1. Părţile contractului de închiriere 189
2.2. Obiectul contractului de închiriere a locuinţelor 192
2.3. Durata contractului de închiriere 193
3. Efectele contractului de închiriere 195
3.1. Obligaţiile locatorului (proprietarului) 195
3.2. Obligaţiile chiriaşului 196
4. Subînchirierea şi cesiunea contractului de închiriere a locuinţei 197
4.1. Subînchirierea 197
4.2. Cesiunea contractului de închiriere 198
4.3. Schimbul de locuinţe 199
5. Încetarea contractului de închiriere 200
6. Închirierea unor locuinţe cu destinaţie specială 202
6.1. Locuinţa socială 202
6.2. Locuinţa de serviciu 205
6.3. Locuinţa de intervenţie 205
6.4. Locuinţa de necesitate 206
6.5. Locuinţa de sprijin 206
6.6. Locuinţa de protocol 208

CAPITOLUL VII. CONTRACTUL DE ARENDARE....210
1. Noţiune, sediul materiei, caractere juridice....210
1.1. Noţiunea şi reglementarea contractului de arendare....210
1.2. Caracterele juridice ale contractului de arendare....210
2. Condiţiile de validitate ale contractului de arendare....212
2.1. Capacitatea părţilor....212
2.2. Consimţământul....214
2.3. Obiectul contractului....214
2.4. Cauza....215
2.5. Forma contractului....215
3. Efectele contractului de arendare....216
3.1. Obligaţiile arendatorului....217
3.2. Obligaţiile arendaşului....218
4. Încetarea contractului de arendare....218

CAPITOLUL VIII. CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ....220
1. Noţiunea şi caracterele juridice ale contractului de antrepriză. Delimitări....220
1.1. Noţiune....220
1.2. Caractere juridice....220
1.3. Delimitarea faţă de alte contracte....221
2. Condiţiile de validitate ale contractului de antrepriză....222
2.1. Capacitatea părţilor....222
2.2. Consimţământul....222
2.3. Obiectul contractului....223
3. Efectele contractului de antrepriză....224
3.1. Obligaţiile antreprenorului....224
3.2. Obligaţiile beneficiarului....225
4. Contractul de subantrepriză....227
5. Acţiunea directă a lucrătorilor....228
6. Încetarea contractului de antrepriză....228
7. Reguli speciale aplicabile contractului de antrepriză pentru lucrări de construcţii....229

CAPITOLUL IX. CONTRACTUL DE MANDAT....232
1. Dispoziţii generale....232
1.1. Noţiune şi clasificare....232
1.2. Caractere juridice....234
2. Mandatul cu reprezentare....235
2.1. Noţiune....235
2.2. Delimitări faţă de alte contracte....235
2.3. Condiţiile de validitate ale contractului de mandat....236
2.3.1. Forma şi durata mandatului....236
2.3.2. Capacitatea părţilor....238
2.3.3. Consimţământul....238
2.3.4. Obiectul şi întinderea contractului de mandat....239

2.4. Efectele contractului de mandat....240
2.4.1. Obligaţiile mandatarului....240
2.4.2. Obligaţiile mandantului....244
2.4.3. Efectele contractului de mandat faţă de terţi....245
2.5. Încetarea contractului de mandat....246
2.6. Mandatul de ocrotire....248
2.6.1. Noţiune....249
2.6.2. Cuprinsul mandatului. Obligaţiile mandatarului....250
2.6.3. Inventarierea bunurilor mandatarului. Actele încheiat de mandant....251
2.6.4. Încetarea mandatului de ocrotire....251
3. Mandatul fără reprezentare....252

CAPITOLUL X. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT....254
1. Dispoziţii generale....254
2. Împrumutul de folosinţă (comodatul)....254
2.1. Noţiunea şi caracterele juridice ale contractului de comodat....254
2.1.1. Noţiune....254
2.1.2. Caractere juridice şi delimitări....255
2.2. Condiţiile de validitate ale împrumutului de folosinţă....256
2.2.1. Capacitatea părţilor....256
2.2.2. Consimţământul....256
2.2.3. Obiectul contractului de comodat....256
2.2.4. Cauza....257
2.3. Efectele contractului de comodat....257
2.3.1. Obligaţiile comodatarului....257
2.3.2. Obligaţiile comodantului....260
2.4. Încetarea contractului de comodat....261
3. Împrumutul de consumaţie *(mutuum)*....262
3.1. Noţiunea şi caracterele juridice ale împrumutului de consumaţie....262
3.1.1. Noţiune....262
3.1.2. Caractere juridice....262
3.2. Condiţiile de validitate ale împrumutului de consumaţie....263
3.2.1. Capacitatea părţilor....263
3.2.2. Consimţământul....263
3.2.3. Obiectul....264
3.2.4. Cauza....264
3.2.5. Forma contractului....264
3.3. Efectele contractului de împrumut de consumaţie....264
3.3.1. Obligaţiile împrumutatului....264
3.3.2. Obligaţiile împrumutătorului....266
3.4. Împrumutul cu dobândă....267
3.5. Încetarea contractului de împrumut de consumaţie....269

CAPITOLUL XI. CONTRACTUL DE DEPOZIT 270
1. Noţiunea, caracterele juridice şi felurile contractului de depozit 270
1.1. Noţiune 270
1.2. Caractere juridice 271
1.3. Feluri 273
2. Depozitul propriu-zis 273
2.1. Depozitul de drept comun (voluntar sau obişnuit) 273
2.1.1. Condiţiile de validitate ale depozitului de drept comun 274
2.1.1.1. Capacitatea părţilor 274
2.1.1.2. Consimţământul părţilor 274
2.1.1.3. Obiectul contractului 275
2.1.1.4. Cauza 275
2.1.1.5. Dovada contractului 275
2.1.1.6. Natură juridică şi delimitarea faţă de alte contracte 275
2.1.2. Efectele contractului de depozit de drept comun 276
2.1.2.1. Obligaţiile depozitarului 276
2.1.2.2. Obligaţiile deponentului 280
2.2. Depozitul necesar 281
2.3. Depozitul hotelier 282
2.4. Depozitul neregulat 284
3. Sechestrul 285
3.1. Sechestrul convenţional 285
3.2. Sechestrul judiciar 286

CAPITOLUL XII. CONTRACTUL DE TRANZACŢIE 288
1. Noţiune, clasificare, aspecte de ordin procedural, caractere juridice 288
1.1. Noţiune 288
1.2. Aspecte de ordin procedural 289
1.3. Caracterele juridice ale contractului de tranzacţie 291
2. Condiţii de validitate 293
2.1. Capacitatea de a contracta 293
2.2. Consimţământul 295
2.3. Obiectul 296
2.4. Cauza 297
3. Efectele contractului de tranzacţie 297
3.1. Efecte declarative 298
3.2. Efecte extinctive 299
3.3. Efecte constitutive sau translative 299
3.4. Efecte relative 300

CAPITOLUL XIII. CONTRACTUL DE RENTĂ VIAGERĂ 302
1. Noţiunea şi caracterele juridice ale contractului de rentă viageră 302
1.1. Noţiune 302
1.2. Caractere juridice 303
2. Condiţiile de validitate ale contractului de rentă viageră 304
3. Efectele contractului de rentă viageră 305

3.1. Obligaţiile credirentierului....305
3.2. Obligaţiile debirentierului....305
4. Încetarea contractului de rentă viageră....306

CAPITOLUL XIV. CONTRACTUL DE ÎNTREŢINERE....307
1. Noţiunea şi caracterele juridice ale contractului de întreţinere. Delimitare faţă de alte contracte....307
1.1. Noţiune....307
1.2. Caractere juridice....307
1.3. Delimitare faţă de alte contracte....308
1.3.1. Deosebiri faţă de contractul de rentă viageră....308
1.3.2. Deosebiri faţă de contractul de vânzare....309
1.3.3. Deosebiri faţă de contractul de donaţie....309
2. Condiţiile de validitate ale contractului de întreţinere....309
2.1. Capacitatea....309
2.2. Consimţământul....310
2.3. Obiectul....310
2.4. Cauza....311
3. Efectele contractului de întreţinere....311
3.1. Obligaţiile întreţinutului....311
3.2. Obligaţiile întreţinătorului....311
4. Încetarea contractului de întreţinere....312

CAPITOLUL XV. CONTRACTELE INTELIGENTE, O NOUĂ ETAPĂ ÎN CADRUL DREPTULUI CONTRACTELOR?....314
1. Aspecte introductive....314
2. Statutul juridic al contractelor inteligente....315
3. Automatizare şi auto-aplicare....317
4. Relaţia dintre tehnologia „Blockchain” şi contractele inteligente....317
4.1. Reţeaua Blockchain: facilitate sau piedică?....319
5. Există versatilitate în cadrul contractelor inteligente?....320
6. Ambiguitatea contractelor inteligente....321
7. În loc de concluzii....322

TESTE-GRILĂ....324

RĂSPUNSURI....365

BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ....527